

Dossiernummer: N24597  
Datum: 13 mei 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 RT,

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 21 december 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 februari 2024;
- de instemming schriftelijke afhandeling van resp. 7 en 14 februari 2024;
- de reactie van NRVT op het verweer (repliek) van 28 februari 2024;
- de reactie van verweerder (dupliek) van 14 maart 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 18 maart 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. In het auditrapport van 22 september 2021 zijn een aantal aanwijzingen opgenomen. In aanvulling hierop heeft verweerder op 5 oktober 2022 een uitnodiging ontvangen voor een heraudit in de vorm van een deskaudit. Klager heeft verweerder per brief van 14 maart 2023 geïnformeerd over haar bevindingen. Verweerder heeft hierop gereageerd.

Klager stelt dat verweerder onvoldoende opvolging heeft gegeven aan de aanbevelingen uit de field audit. Uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 25 maart 2022, 4 maart 2022 en 5 januari 2022) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat in alle 3 voormelde rapporten de onderbouwing van de rendementen (BAR/NAR en exit yield DCF) ontbreekt. In de rapporten 1 en 3 is tevens de referentie-analyse onvoldoende navolgbaar en in rapport 3 is ten onrechte vermeld dat er geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het concept taxatierapport. Bij het tweede en derde rapport ontbreken de onderbouwing van de gehanteerde metrages en diverse bijlagen, waaronder de berekening. Bovendien is de vertaalslag van de referenties naar het getaxeerde object onvoldoende onderbouwd, en dat geldt ook voor de gehanteerde parameters. Het betreft hier de kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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 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.

In de reactie op het verweer van de taxateur stelt klager dat de inhoudelijke toelichting van verweerder niet heeft geleid tot een aanpassing van de klacht dan wel de verzochte maatregel, nu verweerder de tekortkomingen hiermee niet (afdoende) heeft verklaard danwel de door hem in zijn verweer gegeven verklaring opgenomen had moeten zijn in het taxatierapport.

Gelet op enerzijds de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en anderzijds de zelfkritische houding van verweerder verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen, ook omdat verweerder erg lang heeft moeten wachten op berichtgeving van NRVT ten aanzien van het vervolg; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder stelt dat de klacht hem zowel persoonlijk als professioneel geraakt heeft en dat hij deze zeer serieus neemt.

Verweerder heeft inhoudelijk gereageerd op de bevindingen van klager. Hij erkent de door klager gestelde tekortkomingen: een aantal onderdelen hadden beter of anders gekund c.q. gemoeten. Hij heeft zijn handelwijze toegelicht. Verweerder neemt de opmerkingen mee bij het opstellen van nieuwe rapporten.

Verweerder verklaart zich bereid een nadere toelichting te geven

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2021 en 2022;
- het Reglement Doorlopend Toezicht zoals van toepassing in 2023.

## 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 van 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, die 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.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit de audit en het daarvan uitgebrachte rapport blijkt dat in alle drie taxatierapporten die in het auditrapport zijn vermeld, de onderbouwing van de rendementen (BAR/NAR en exit yield DCF) ontbreekt. In een tweetal rapporten is tevens de referentie-analyse onvoldoende navolgbaar en in één rapport is ten onrechte vermeld dat er geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het concept taxatierapport. Bij het tweede en derde rapport ontbreken de onderbouwing van de gehanteerde metrages en diverse bijlagen, waaronder de berekening. Bovendien is de vertaalslag van de referenties naar het getaxeerde object onvoldoende onderbouwd en dat geldt ook voor de gehanteerde parameters. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en bovendien zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, heeft hij zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde 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).

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 wordt dan ook gegrond verklaard.

Bij de beoordeling of een maatregel en – zo ja – welke moet worden opgelegd in verband met vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in geauditeerde taxatierapporten houdt het tuchtcollege in ieder geval (ook) rekening met de aard, de omvang en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer sprake is van meer 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 dat een waarschuwing wordt opgelegd.

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 in beginsel passend. Voor de beslissing om een nog zwaardere maatregel op te leggen, kan tevens de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en/of het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan voor het tuchtcollege reden zijn om een minder zware maatregel op te leggen dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. De in de hiervoor genoemde, door verweerder opgestelde taxatierapporten geconstateerde tekortkomingen hebben tot gevolg dat derden door die rapporten op het verkeerde been worden gezet. Klager voert terecht aan dat aan deze taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de tekortkomingen en het feit dat het tuchtcollege weinig verbetering ziet na de eerste audit, zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping in beginsel passend zijn. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit. Alles afwegende zal het tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

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