

Dossiernummer: N24605  
Datum: 15 augustus 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door A,

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 29 februari 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 april 2024.

Tijdens de (digitale) hoorzitting van 19 juli 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 A;
- verweerder.

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 31 januari 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in november 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 3 mei 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Klager heeft hierop gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een zestal rapporten (van respectievelijk 3 februari 2022, 15 februari 2022, 20 mei 2022, 10 januari 2023, een concept rapport van 2022 en 12 mei 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 regelgeving, te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de kwalitatieve analyse en de onderbouwing van de rekenmethodieken en rendementen ontbreken, althans onvoldoende zijn. Daarnaast is de waarde van de overige componenten in deze rapporten niet inzichtelijk. Voor rapport 1 en 2 geldt tevens dat de opdrachtbevestiging onvoldoende is en in rapport 1 en 3 wordt - zonder toelichting - de huurovereenkomst van een aan opdrachtgever gelieerde partij betrokken in de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Daarnaast heeft verweerder een taxatierapport opgesteld van een object waarvoor de aantekening GZV nodig is, die hij echter niet heeft. Verweerder heeft daarbij onvoldoende concreet gemaakt dat hij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat om binnen GZV een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren. Dat de plausibiliserende taxateur een GZV-aantekening bezit ontslaat verweerder niet van het opnemen van een toelichting om welke redenen hij zichzelf competent vindt om dit object te taxeren.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikelen 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 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 en op het feit dat voor GZV-objecten andere eisen gelden dan aan reguliere woonobjecten worden gesteld, verzoekt klager – mede in aanmerking nemende dat verweerder voldoende inzicht toont in de consequenties van zijn handelen - primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel. Klager heeft hierbij al rekening gehouden met het feit dat sprake is van een lang tijdsverloop tussen het auditgesprek en de kennisgeving over het vervolg op de audit en het feit dat de rapporten op het moment van indienen van het klaagschrift enigszins gedateerd zijn.

### **3. Het verweer**

Verweerder merkt op dat het hier een audit betreft die heeft plaatsgevonden in januari 2023. Het voert volgens verweerder te ver om hier nog inhoudelijk op te reageren omdat zijn geheugen hem niet meer kan leiden naar de details.

Bij verweerder was de indruk gewekt dat de audit plaatsvond enerzijds om een verbeteringslag te maken en anderzijds om handvatten te verstrekken voor de opmaak van toekomstige rapporten. Het indienen van een klaagschrift is dan ook niet in lijn met de gewekte verwachtingen.

De audit heeft een positief effect gehad op de rapportages, die hierdoor zijn verbeterd. Ook heeft een meting plaatsgevonden van het kennisniveau van verweerder waaruit blijkt dat er sprake is van voldoende kennis.

Ten slotte wijst verweerder erop dat als gevolg van meerdere personeelsmutaties de werkdruk tijdelijk hoog is geweest, waardoor keuzes zijn gemaakt die de kwaliteit van de rapporten niet ten goede is gekomen. Verweerder werkt aan de oplossing van dit probleem. Het personeelsbestand wordt langzaam op peil gebracht. Daarnaast overweegt verweerder gebruik te maken van de input van een mentor.

#### 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 geldend in 2022 en 2023;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed geldend vanaf 1 januari 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 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, die 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 essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport ontbreken de kwalitatieve analyse en de onderbouwing van de rekenmethodieken en rendementen ontbreken, althans onvoldoende zijn. Daarnaast is de waarde van de overige componenten in deze rapporten niet inzichtelijk. Voor twee rapporten geldt tevens dat de opdrachtbevestiging onvoldoende is en in twee rapporten wordt zonder toelichting de huurovereenkomst van een aan opdrachtgever gelieerde partij betrokken in de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is daarom 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 en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in 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.

Het tuchtcollege stelt verder vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. In zijn verweer naar aanleiding van de uitkomsten van de audit heeft hij niet duidelijk 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 een geval als dit in het taxatierapport nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit. Specifiek voor GZV-objecten gelden andere vereisten dan voor 'gewoon' bedrijfsvastgoed, omdat taxaties van GZV-objecten door 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.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

In geval van door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of enige en zo ja welke maatregel daarop moet volgen 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 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 een berisping in beginsel passend. Voor de beslissing om een nog zwaardere maatregel op te leggen, kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure 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 in zes rapporten. In het rapport met betrekking tot een GZV-object heeft verweerder ook het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid geschonden. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten een derde op het verkeerde been zetten. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen en het feit dat de rapporten ver onder de maat zijn is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping in beginsel passend. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder zijn fouten erkent en, zoals aannemelijk is geworden, hieruit lering heeft getrokken en verder dat hij pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit, zoals door klager zelf al uitdrukkelijk is onderkend. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 15 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT.