

Dossiernummer: N24610
Datum: 26 juli 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 en mr. I.E. Bruns,
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 1 maart 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 april 2024.

Tijdens de hoorzitting van 28 juni 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. I.E. Bruns,
- verweerder (ook: de taxateur), bijgestaan door [C] REV RT.

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 18 januari 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Naar aanleiding van de uitkomst hiervan is aan verweerder een bestuurlijke aanwijzing opgelegd, inhoudende dat hij een basiscursus vastgoedrekenen diende te volgen, waarna een heraudit zou volgen. Vervolgens zijn in september 2022 opnieuw enkele rapporten opgevraagd in verband met een deskaudit.

Hierbij zijn drie taxatierapporten (van respectievelijk 17 oktober 2022, 27 september 2022 en 2 mei 2022) beoordeeld, die gezien hun bestemming vallen onder Bedrijfsmatig Vastgoed, waarbij het getaxeerde object van het derde rapport mede onder het subreglement Grootzakelijk Vastgoed valt.

Klager heeft verweerder per e-mail erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 17 juli 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Klager heeft hierop gereageerd op 30 augustus 2023. Dit heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van de bevindingen in de audit.

Klager stelt dat uit de audit is gebleken dat onvoldoende opvolging is gegeven aan de aanbevelingen na de fieldaudit uit 2021. Uit het auditrapport d.d. 22 september 2021 blijkt dat verweerder de kwalitatieve analyse van de referenties achterwege liet en dat geadviseerd is om in het vervolg wel een deugdelijke vertaalslag te maken. Uit de bevindingen van de heraudit d.d. 17 juli 2023 blijkt dat de kwalitatieve analyses nog steeds niet navolgbaar zijn en verbetering behoeven. Daarnaast is na de fieldaudit in 2021 aangegeven dat verweerder de gehanteerde BAR nader diende te definiëren en onderbouwen. Toch is bij de heraudit in 2023 geconstateerd dat de rendementen ondeugdelijk zijn onderbouwd. Hiermee heeft verweerder zich niet gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De drie taxatierapporten betreffen professionele taxatiediensten, waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden derhalve aan de eisen moeten voldoen zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd, waaronder de eisen van zorgvuldigheid/transparantie en vakbekwaamheid (artikel 12 en 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan die rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit is gegaan dat de rapporten voldoet 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, het feit dat er ook na de eerdere bestuursmaatregel onvoldoende verbetering is opgetreden, de gedateerdheid van de rapporten en de zelfkritische houding van verweerder, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweerschrift van de taxateur

Verweerder betreurt de bevindingen en de werkwijze van het NRVT. Ook is hij ervan geschrokken. Hij heeft overleg gevoerd met de taxateur die betrokken was bij het taxatierapport van de camping. Ook deze was verbaasd. Ten aanzien van het eerste rapport stelt verweerder dat de auditor van NRVT blijkbaar niet begrijpt hoe een NAR-yield onderbouwd kan worden op basis van de WACC. Volgens verweerder wordt deze methode door veel ervaren taxateurs van zakelijk vastgoed gebruikt, zelfs professor Berkhout noemt dit in zijn bijscholingen. Dat er ruimte is voor verbetering, wil volgens verweerder nog niet zeggen dat het taxatierapport onder de maat is.

Met betrekking tot het tweede rapport stelt verweerder dat dit zijn eerste rapport was dat is opgemaakt in FluX. Hij erkent dat de navolgbaarheid van de taxatie inzake de bedrijfswoning beter had gekund, en hij neemt dit mee in toekomstige taxaties, waardoor de navolgbaarheid beter zal worden.

Ten aanzien van het derde rapport merkt verweerder op dat hij bij de taxatie een ervaren REV taxateur heeft ingeschakeld, die als eerste taxateur in het rapport is vermeld. Deze collega heeft ruime ervaring met het taxeren van onder andere campings / recreatie objecten. Verweerder heeft zijn lokale ervaring toegevoegd en wilde met dit rapport ervaring opdoen. Er zijn door de opdrachtgever en de bank geen bezwaren of opmerkingen ter zake van het rapport kenbaar gemaakt. Ook verbaast het verweerder dat zijn collega-taxateur niet is aangesproken op dit rapport. Hij vindt dit meten met twee maten.

Verweerder heeft in juni 2023 een training gevolgd, waarbij hij de docent, tevens lid van het Tuchtcollege NRVT, heeft gevraagd één van zijn rapporten te bestuderen; die docent vond het een goed rapport.

Verweerder staat zeker open voor opbouwende kritiek en aanbevelingen die tot een hogere kwaliteit van zijn taxaties kunnen leiden. Ook staat hij niet stil in zijn ontwikkeling en doet hij er veel aan om zijn kennis en kunde uit te breiden. Hij is al sinds 2006 werkzaam als taxateur Wonen en sinds 2009 als taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed.

Vervolgens gaat verweerder in op de lange termijnen in de doorlopend toezicht procedures. Het eerste rapport werd 9 maanden na de fieldaudit ontvangen. Na het toesturen van de rapporten voor de deskaudit duurde het opnieuw 9 maanden voor hij een reactie ontving. Hij begrijpt dat NRVT audits uitvoert; hij juicht dat ook toe. Hij betreurt het dat niet de moeite wordt genomen om te bespreken wat aan de rapporten schort. Een tuchtklacht indienen is zijns inziens alleen aan de orde als er klachten zijn van direct betrokkenen. Dat is hier niet aan de orde. Hij heeft nog nooit klachten van opdrachtgevers of financiële instellingen ontvangen.

Verweerder heeft na de eerdere audit verbeteringen doorgevoerd, de overstap gemaakt naar FluX en contact gezocht met collega's voor het plausibiliseren van de rapporten. Dit had hij in een gesprek nader willen toelichten. Hij vindt het besluit een tuchtklacht in te dienen een heel streng besluit van NRVT. Hij vindt dat NRVT niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. Er zou eerst een onafhankelijke auditor naar de rapporten moeten kijken.

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;
- het subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend in 2022 en 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 Kamers 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, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het bereik van het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat de drie taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze en onvoldoende vakbekwaam 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 ten onrechte ervan uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de eisen die NRVT daaraan stelt in de artikelen 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

In reactie op het gestelde in het verweerschrift overweegt het tuchtcollege vooreerst dat de beslissing om een klacht in te dienen wordt genomen door het bestuur van NRVT en niet door de individuele auditor. Inhoudelijk overweegt het tuchtcollege dat het een goede zaak is dat verweerder de cursus vastgoedrekenen heeft gevolgd. Ten aanzien van de opmerking van verweerder over de WACC wijst het tuchtcollege erop dat de klachtonderdelen die hierop zien, gericht zijn tegen de wijze waarop de WACC is toegepast. De berekening van verweerder is gebaseerd op aannames ten aanzien van de percentages van Vreemd Vermogen en Eigen Vermogen, die vervolgens niet zijn toegelicht.

Ook de gehanteerde rendementseisen zijn niet onderbouwd. Daarnaast gebruikt verweerder de WACC om de NAR te onderbouwen, terwijl de WACC kan worden toegepast bij een DCF-methode voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Het standpunt van verweerder over de WACC volgt het tuchtcollege derhalve niet.

Verder volgt het tuchtcollege het NRVT in haar standpunt over de GZV-taxatie. Uit het rapport van verweerder blijkt niet waarom hij over de hiervoor vereiste vakbekwaamheid beschikt, terwijl een GZV-taxatie mogelijk een grotere impact kan hebben dan een gewone bedrijfsmatige taxatie. Verweerder heeft gesteld dat hij zich niet heeft gerealiseerd dat het hier exploitatiegebonden vastgoed betrof. Dat had hij wel behoren te doen, aangezien een taxateur zich bij elke taxatie dient af te vragen of hij de opdracht gezien zijn kennis en ervaring kan uitvoeren.

Dat verweerder het als een gemis heeft ervaren dat de tweede audit een deskaudit is geweest, waarbij geen sprake was van een persoonlijk gesprek tussen hem en de auditor, kan niet leiden tot een ongegrond verklaren van de klacht. Er is immers sprake geweest van hoor en wederhoor. Verweerder heeft kunnen reageren op de bevindingen van de auditor die daarop weer heeft gereageerd.

Het tuchtcollege oordeelt de klacht dan ook gegrond.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in een taxatierapport 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, de omvang en de 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 dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden gaat 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, structureel en/of omvangrijk zijn dat daardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping in beginsel 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 ingediend, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In het onderhavige geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. Het auditrapport noemt vele punten waarop de taxatierapporten van verweerder tekort schieten. Ook weegt het tuchtcollege het taxeren van GZV-vastgoed zonder over de daarvoor vereiste aantekening te beschikken, als verzwarend mee. Daarnaast neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder na de eerdere audit en de bestuursmaatregel als een gewaarschuwd mens gold. De bevindingen van de heraudit zijn deels hetzelfde als die van de eerdere audit, zodat het ingezette leerproces kennelijk niet het gewenste effect heeft gehad. Het tuchtcollege heeft overigens wel de indruk gekregen dat verweerder oprecht wil werken aan verbetering van zijn taxatierapporten en dat sprake is van een beperkte verwijtbaarheid.

Het tuchtcollege acht ook de erkenning door verweerder van de geconstateerde tekortkomingen, diens zelfkritische houding en het tijdsverloop – er is tweemaal negen maanden verstreken tussen de audit en het bekendmaken van de resultaten aan verweerder – van belang. Gelet op alle voornoemde omstandigheden is het tuchtcollege van oordeel dat het opleggen van de maatregel van een berisping passend en geboden is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 26 juli 2024 door het Tuchtcollege NRVT.