

Dossiernummer: N24617  
Datum: 30 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 R. Wiggerts,  
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 2 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 mei 2024.

Tijdens de 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, vertegenwoordigd door R. Wiggerts, digitaal via TEAMS;
- verweerder, in persoon, eveneens digitaal via TEAMS.

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 28 maart 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in januari 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 8 juni 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile).

Klager heeft hierop gereageerd, wat niet heeft geleid tot een inhoudelijke wijziging van de bevindingen in de audit.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van vier taxatierapporten (van 4 juli 2022, 26 oktober 2022, 4 oktober 2022 en 28 november 2022) van woningen niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen alle een professionele taxatiedienst (PTD) en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat in de rapporten onjuistheden worden vermeld en essentiële informatie ontbreekt.

Rapporten 1 en 2 betreffen dezelfde tussenwoning, waarvan een niet-gevalideerd en een gevalideerd rapport zijn opgesteld. In het niet-gevalideerde rapport ontbreekt een opdrachtbevestiging. Daarnaast heeft de taxateur ten onrechte geen bijzonder uitgangspunt gebruikt, wat wel nodig was omdat het gaat om een pand met deelkavel.

In rapport 3 is sprake van een verhuursituatie. Er is niet aangegeven hoe de waarde in verhuurde staat tot stand is gekomen en huurreferenties ontbreken. Verweerder geeft als toelichting dat hij de richtlijnen van NWWI gevolgd heeft en dat NWWI deze gegevens niet nodig acht bij een huur onder de liberalisatiegrens. NRVT stelt dat dit niet strookt met de regels van NRVT. De NRVT-regel voor de waardering is dat de markthuur leidend is en deze wordt met de contractuur gecorrigeerd voor de resterende looptijd. De markthuur dient te worden onderbouwd met referenties, die yield bij voorkeur met beleggingsreferenties (verkoop van woningen in verhuurde staat). Ook wordt ten onrechte gewezen op een saneringsplan.

Rapport 4 betreft een woonboerderij. Hierbij ontbreekt de opdrachtbevestiging. Er is een monumentale woning gewaardeerd met een klein deel van de kavel, waarvan de bestemming agrarisch nog omgezet moet worden naar wonen. Ook dit had een bijzonder uitgangspunt dienen te zijn. Het betreft hier een moeilijk pand om vergelijkingsmateriaal te vinden, waardoor het belangrijk is dat het rapport navolgbaar is voor een derde. Hierin schiet het rapport tekort. Er ontbreekt een vertaalslag van de referenties naar het getaxeerde object. Ook wordt een bouwkundig onderzoek niet geadviseerd, wat wel wenselijk lijkt. De taxateur geeft aan dat de opdrachtgever zelf deskundig is, maar dat is niet in het rapport terug te vinden.

De geconstateerde tekortkomingen zijn de kernelementen van 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.

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.

Gelet op enerzijds de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en anderzijds het feit dat verweerder pas in februari 2024 bericht heeft ontvangen omtrent het vervolg op de audit, verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer van de taxateur**

De taxateur onderstreept het nut van een (periodiek) doorlopend toezicht, audit en waar nodig een field audit ten behoeve van de kwaliteitseisen van de NRVT. Wezenlijk onderdeel hiervan is, zoals ook verwoord in het klaagschrift, de Register-Taxateur te helpen met het verbeteren van zijn praktijk.

Er wordt gesteld in het klaagschrift dat de rapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen. Dit is echter maar ten dele het geval; de rapporten 1, 2 en 4 zijn enkel bestemd voor de interne organisatie van opdrachtgever wat ook zo nadrukkelijk in het rapport is opgenomen.

De taxateur stelt dat als een bijzonder uitgangspunt was opgenomen, de marktwaarde niet anders zou zijn geweest. Bij rapporten 1 en 2 is duidelijk opgenomen welk deel van het gehele perceel is meegenomen in de waardering en dat deel is ook als grondslag gebruikt. Deze basis is ook gebruikt voor de onderbouwing van de waarde die door middel van de referentieobjecten is ondersteunt.

Verder wijst de taxateur erop dat rapport 3, dat enkel voor de interne organisatie bestemd was, een volledig navolgbaar rapport was, wat ook door het validatie-instituut is bevestigd, anders was het rapport niet gevalideerd. De conclusie van NRVT dat hier sprake is van een niet navolgbaar rapport is zijns inziens onterecht.

Wat rapport 4 betreft merkt de taxateur op dat hoewel er weldegelijk een schriftelijke opdracht is verstrekt is het aandachtspunt dat deze niet geheel voldoet aan de gestelde eisen. Ook dit aandachtspunt heeft de taxateur ter harte genomen. In dit rapport is wel een explain opgenomen waarom er van het bijzonder uitgangspunt is afgeweken wat ook door de auditor als correct is beoordeeld.

De taxateur wijst nogmaals op het doel van een audit zoals door het NRVT zelf verwoord is in de aanhef van het klaagschrift. Het toetsen of de register-taxateur voldoet aan de geldende regelgeving en beschikt over het benodigde kennisniveau en helpen met het verbeteren van de praktijk. Dit gaat volgens hem niet samen met straffen. Hij herkent de opmerkingen over onzorgvuldigheden en hij heeft de adviezen hierover ter harte genomen. Echter, hij is het volledig oneens met de stelling dat de opgemaakte rapporten, voor zover ze in het maatschappelijk verkeer terecht zijn gekomen, vertrouwen hebben geschaad en al zeker niet tot schade hebben geleid voor opdrachtgevers.

Hij onderkent dat er verbeterpunten zijn en is het ermee eens dat een waarschuwing op zijn plaats zou kunnen zijn, echter de in eerste instantie voorgestelde berisping en/of de in het klaagschrift subsidiair voorgestelde maatregel vindt hij te zware middelen en die hun doel van "helpen" voorbijschieten.

#### **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 Wonen geldig in 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 Wonen 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.

Het tuchtcollege volgt niet alle punten van kritiek van NRVT.

Rapport 1 en 2:

Met betrekking tot deze twee rapporten stelt NRVT dat uitgegaan had moeten worden van een bijzonder uitgangspunt, omdat een woning is getaxeerd met slechts een deel van een (ongesplitst) perceel. Het tuchtcollege wijst er in dit verband op dat de taxateur onder O. in beide rapporten een toelichting heeft opgenomen. Hierin heeft de taxateur toegelicht dat de woning is gelegen op een nog te splitsen perceel en dat bij de taxatie is uitgegaan van een perceelgrootte van 155m<sup>2</sup>. Naar het oordeel van het tuchtcollege had deze toelichting uitgebreider gekund, maar dat is onvoldoende voor de conclusie dat sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Het taxatierapport is vanwege deze toelichting naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende navolgbaar. Het ontbreken van de opdrachtbevestiging bij rapport 1 is wel een tekortkoming.

#### Rapport 3:

Bij dit rapport ontbreken de huurreferenties. Dit is tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Met betrekking tot de huurprijsberekening overweegt het tuchtcollege als volgt.

Verweerder heeft bij de huurprijsberekening gebruik gemaakt van het schema huurprijsberekening versie 2.0 zoals dit is opgenomen op de website van het NWWI. NRVT is van mening dat dit schema niet strookt met de regels van NRVT. Het tuchtcollege stelt vast dat er tussen NRVT en het NWWI op dit punt een verschil van inzicht is over de toepasselijke regelgeving,. Dit kan bij de register taxateur tot verwarring leiden. Het tuchtcollege is van oordeel dat onder deze omstandigheden de taxateur die het door NWWI voorgeschreven stroomschema bij de berekening van de huurprijs heeft gevolgd, geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

#### Rapport 4:

In dit rapport is de opdrachtbevestiging onvoldoende. In deze taxatie gaat het eveneens om een waardering van een deel van de kavel, maar hierbij is nog sprake van een agrarische bestemming, waarbij een aanvraag is gedaan om dit om te zetten naar een woonbestemming. De bestemming van een perceel is van groot belang voor de waardering. In dit geval had de taxateur niet kunnen volstaan met de – summiere – toelichting dat de huidige bestemming nog diende te worden aangepast naar wonen. Hier had de taxateur met zijn plaatselijke kennis nader moeten ingaan op de kansen en risico's van deze aanvraag. Hierdoor is de waardering van het object onvoldoende navolgbaar en is sprake van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Voorzover de taxateur heeft gesteld dat drie van de vier taxatierapporten bedoeld zijn voor intern gebruik, stelt het tuchtcollege vast dat hier sprake is van taxatierapporten en niet van specifiek overeengekomen werkzaamheden, zodat de rapporten als PTD dienen te voldoen aan de toepasselijke regels. Met betrekking tot de stelling van verweerder dat de tekortkomingen niet tot een andere waarde zouden hebben geleid, wijst het tuchtcollege erop dat het erom gaat dat het taxatierapport volledige en juiste informatie bevat en de gedachtegang van de taxateur navolgbaar weergeeft.

Het tuchtcollege volgt NRVT op grond van het voorgaande voor een deel in het 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).

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 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 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 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. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been zet. 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 is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing passend. Het tuchtcollege laat bij de keuze voor deze maatregel ook meewegen dat - hoewel geen fatale termijnen zijn overschreden - verweerder pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audits.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 30 juli 2024 door het Tuchtcollege NRVT.