

**Dossiernummer: N24630**

**Datum: 20 september 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,**

**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 31 mei 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 juli 2024;

Tijdens de hoorzitting van 27 augustus 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer, en verweerder in persoon aanwezig.

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 17 januari 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit, nadat in oktober 2022 een desk audit had plaatsgevonden. De uitkomsten zijn vastgelegd in een auditrapport van 24 april 2023.

Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Hierop heeft klager gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een viertal rapporten (van respectievelijk 10 juni 2021; 9 maart 2022; 11 april 2022 en 10 maart 2022) met betrekking tot de taxatie van Landelijk en Agrarisch Vastgoed en één rapport (d.d. 12 maart 2021) met betrekking tot de taxatie van Bedrijfsmatig Vastgoed niet gehouden heeft aan de regelgeving van NRVT.

De vijf taxatierapporten betreffen PTD's, waaraan derhalve 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 bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid/transparantie.

De rapporten voldoen hier echter niet aan. Uit de auditrapporten volgt dat de opdrachtbrieven in alle taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving. Ook is de referentieanalyse in alle rapporten onnavolgbaar. Daarnaast is in rapport 2 ten onrechte geen bijzonder uitgangspunt gehanteerd. Tenslotte wordt in de rapporten 1 en 3 het waarde begrip onjuist toegepast en wordt in de rapporten 1, 2 en 5 gebruik gemaakt van een eigen taxatiemodel, dat onvolkomenheden bevat, zo wordt onder meer het te taxeren belang niet genoemd. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn daarom niet zorgvuldig en transparant ingericht, wat in strijd is met het gestelde in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Omdat de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en de structurele aard, vindt klager dat een berisping op zijn plaats zou zijn. Echter, omdat verweerder zich bereid heeft getoond zijn handelen te (willen) verbeteren en gelet op de omstandigheid dat enkele rapporten gedateerd zijn en het feit dat verweerder pas in februari 2024 bericht heeft ontvangen omtrent het vervolg op de audit, zou in dit specifieke geval de maatregel van waarschuwing opgelegd kunnen worden dan wel een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft kennis genomen van de opmerkingen in het klaagschrift. Hij heeft vooruitlopend daarop de werkwijze al aangepast.

Verweerder erkent dat de opdrachtbrieven niet voldeden aan de regelgeving. Dit is ter harte genomen en de (standaard) opdrachtbevestiging voldoet nu aan de vereisten.

De conclusie ten aanzien van de onnavolgbare referentieanalyse kan verweerder niet geheel plaatsen. Bij het eerste rapport wordt gesproken over een keurig te herleiden rekenmodel. De opmerkingen ten aanzien van de laatste twee rapporten worden in acht genomen.

In rapport 2 had een bijzonder uitgangspunt gehanteerd moeten worden. Verweerder was er mee bekend dat er in het gebied projectontwikkelaars rondliepen die prijzen betaalden die de agrarische waarde overstegen. De marktwaarde ligt in het gebied boven de agrarische waarde en onder de waarde Wonen. De waarde met bestemming Wonen had een bijzonder uitgangspunt moeten worden vermeld.

Ten aanzien van het verkeerde waardebegrip in rapporten 1 en 3 merkt verweerder op dat:

- In rapport 1 het waardebegrip Waarde economisch verkeer is gebruikt vanuit het gegeven dat in de akte van levering is bepaald dat bij de waardebepaling van het voorkeursrecht de vrije onderhandse verkoopwaarde in het economisch verkeer moet worden vastgesteld.
- In rapport 3 had het begrip marktwaarde direct gehanteerd moeten worden in plaats van Waarde economisch verkeer.

Voorts deelt verweerder mee dat het eigen taxatiemodel niet meer wordt gebruikt. Er wordt gebruik gemaakt van KATE, zodat de taxaties voldoen aan de vereisten van NRVT.

Hiermee worden een aantal essentiële punten, zoals genoemd in het auditrapport en klaagschrift (o.a. te taxeren belang, backtesting, bodemgegevens, schattingsonzekerheid, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen), beter verwerkt in de rapportages.

In aanvulling op het voorgaande wordt naar aanleiding van de audit meer aandacht besteed aan de inzichtelijkheid en volgbaarheid van de rapportages. De audit en klaagschrift hebben op constructieve wijze een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteitsontwikkeling.

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

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed geldig in 2021 en 2022;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2021;
- het Reglement Doorlopend Toezicht zoals geldig in 2023 en 2024.

#### **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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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. Uit wat in het auditrapport van 24 april 2023 is vermeld, volgt dat de referentie-analyses te summier en onvolledig waren en er in één rapport ten onrechte geen bijzonder uitgangspunt is opgenomen. Ook had het waardebegrip nader toegelicht moeten worden. Hierdoor zijn de rapporten, de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet steeds inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet altijd 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 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) niet althans onvoldoende in acht genomen.

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 beoordeelde rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

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 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 een vijftal rapporten. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been kan zetten. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen moet kunnen worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing passend zijn geweest. Hoewel de klacht gegrond is zal het tuchtcollege een maatregel in dit geval achterwege te laten. Reden daarvoor is dat verweerder de geconstateerde tekortkomingen onderschrijft en concreet heeft onderbouwd op welke wijze hij zijn werkwijze heeft aangepast om herhaling te voorkomen. Ook is verweerder pas in een laat stadium geïnformeerd over het vervolg van de audit, terwijl hij aanpassingen had gedaan. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met gegrondverklaring van de klacht.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 20 september 2024 door het Tuchtcollege NRVT.