

Dossiernummer: N24638

Datum: 29 november 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B,

Register-Taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 1 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 augustus 2024.

Beide partijen hebben te kennen gegeven dat geen hoorzitting behoeft te worden gehouden.

2. De klacht

Bij een field audit is geconstateerd dat drie beoordeelde taxatierapporten (opgesteld in de periode van 19 december 2022 tot en met 5 april 2023, alle betrekking hebbend op bedrijfsmatig vastgoed) niet voldeden aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt namelijk dat:

- de referentie-analyse onvolledig en onvoldoende navolgbaar is (rapport 1, 2 en 3);
- niet inzichtelijk is hoe de huurwaarde is bepaald (rapport 1, 2 en 3);
- de gehanteerde rendementseisen niet navolgbaar zijn (rapport 1, 2 en 3);
- de correcties niet inzichtelijk zijn gemaakt of onderbouwd zijn (rapport 2 en 3);
- de metrages onduidelijk zijn en niet herleidbaar zijn naar getaxeerd huisnummer (rapport 1);
- er onduidelijkheid bestaat over de waarde van de woning (rapport 3);

De betreffende taxatierapporten zijn onnavolgbaar en dus niet zorgvuldig en transparant ingericht. Gelet op de aard van de tekortkomingen is NRVT van mening dat ook niet wordt voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De taxatierapporten zijn in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht gekomen, terwijl zij niet voldoen aan de regelgeving. Als gevolg daarvan is aan deze rapporten ten onrechte vertrouwen ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen maar ook gezien de zelfkritische houding van de taxateur tijdens de audit verzoekt NRVT de maatregel van berisping op te leggen.

3. Het verweer

De taxateur erkent dat de rapporten niet voldoen. Ook kon hij tijdens de audit niet op elke vraag het juiste antwoord geven. Maar dat het tot een klacht zou komen en er een berisping in het verschiet ligt had de taxateur niet verwacht.

De taxateur heeft na de audit geen taxatierapporten meer uitgebracht en hij heeft zich per 1 december 2024 uit het register uit laten schrijven.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vanaf 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities vanaf 1 juli 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2022 en 2023;
- Het Reglement Kamers NRVT vanaf 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende. NRVT is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Uit het auditrapport blijkt dat de drie taxatierapporten op onderdelen minder goed navolgbaar zijn. Het tuchtcollege heeft geconstateerd dat de taxateur vaak wel een toelichting geeft, maar niet altijd op een logische plaats en dat hij ook duidelijker het uitgangspunt (belegging of eigen gebruik) kan omschrijven, waardoor beter inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn conclusies is gekomen. Zo zijn de referenties bijvoorbeeld niet in het rapport zelf, maar wel in de bijlagen van het taxatieprogramma onderbouwd. De onderbouwing van de huurreferenties en conclusies hieruit zijn naar het oordeel van het college wel voldoende navolgbaar. De onderbouwing van de gehanteerde aanvangsrendementen was mogelijk geweest door deze te herleiden uit de opgenomen referentietransacties. Het is immers mogelijk om de inkomstenkapitalisatiemethode (op huurwaarde) te gebruiken in een eigenaar/gebruiker taxatie door gebruik te maken van aanvangsrendementen die herleid worden uit de eigenaar/gebruiker referentietransacties zoals opgenomen.

De rapporten hadden op dit punt naar het oordeel van het tuchtcollege beter gekund, maar dit hangt deels ook samen met het programma waarin het rapport is geschreven. Het tuchtcollege acht de tekortkomingen niet dermate ernstig dat deze tuchtrechtelijk verwijtbaar zijn en dat daarvoor een maatregel moet worden opgelegd.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 29 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.