

Dossiernummer: N24640

Datum: 16 oktober 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 2 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 juli 2024.

Tijdens de hoorzitting van 27 september 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. M.P.K. Grootenboer;
- verweerder, vergezeld door haar werkgever [D] 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 27 november 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in oktober 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport van 19 december 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop d.d. 23 januari 2024 gereageerd. Deze reactie is opgenomen in het definitieve auditrapport.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een viertal rapporten (van 15 maart 2022, 30 september 2022, 7 oktober 2023 en 27 oktober 2023) met betrekking tot de taxatie van woningen niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De vier taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving, te voldoen. De rapporten voldoen echter niet aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit hetgeen in de auditrapporten is gesteld, blijkt onder meer dat:

- de SWOT-analyse onvolledig is (rapport 1);
- de rendementsberekening (huurwaarde en yield) niet is onderbouwd (rapport 1 en 2);
- de referenties van woningen in verhuurde staat ontbreken (rapport 1 en 2);
- de plausibiliteitsverklaring onvolledig is (rapport 2, 3 en 4); en
- de OTD ontbreekt (rapport 3 en 4).

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 daarmee 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 (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de zelfkritische houding van verweerder, de gedateerdheid van enkele van de gecontroleerde rapporten en de aard en de ernst van het geconstateerde, verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen, subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

In reactie op het klaagschrift heeft verweerder aangevoerd dat de audit gedeeltelijk ziet op relatief oude rapporten van verweerder als "startend" taxateur, waarna nog twee andere rapporten zijn toegestuurd. Daarna werd geconcludeerd dat sprake was van een stijgende lijn in de kwaliteit, waarbij nog aanvullende feedback volgde.

De beoordeling van de twee extra rapporten laten zien dat er flinke stappen zijn gemaakt qua kwaliteit van de rapporten. Het laatste rapport is namelijk buiten beschouwing gelaten bij deze tuchtklacht omdat deze voldoet aan de regelgeving.

Verweerder stelt dat zij kwaliteit en feedback erg belangrijk vindt. De feedback die een collega uit het assessment had gekregen, was ten tijde van de audit nog niet geïmplementeerd. Inmiddels is de SWOT-analyse uitgebreid, is de plausibiliteitsverklaring met checklist toegevoegd, is een raamovereenkomst opgesteld met een terugkerende opdrachtgever en zijn huurreferenties toegevoegd bij vereenvoudigde rendementsberekening.

Verweerder maakt daarbij de kanttekening dat de Praktijkhandreiking Wonen 2024 een hoop onduidelijkheid schept over wat nu wel of niet verplicht is inzake de checklist en plausibiliteitsverklaring. In de Praktijkhandreiking Wonen 2024 staat expliciet vermeld dat het document dat NRVT heeft bijgevoegd als plausibiliteitsverklaring, benoemd wordt als "voorbeeld-tekst" en dus niet als verplicht format. Dat betekent dat de taxateur vrij is hier een eigen format in te zetten. Daarnaast is de plausibiliteitsverklaring de verantwoordelijkheid van de controlerend taxateur.

De plausibiliteittoets heeft plaatsgevonden en de verklaring is in alle dossiers toegevoegd. Hierdoor is het vertrouwen in het maatschappelijk verkeer er altijd geweest. Het betoog dat het ontbreken van de checklist inbreuk maakt op het maatschappelijk en economisch vertrouwen in het taxatierapport is daarmee zwaar aangezet en onterecht.

Verweerder stelt tot slot dat zij de feedback ziet als een leerproces waar direct op is gehandeld met het aanpassen van de werkwijze. Zij verzoekt het tuchtcollege om dit mee te wegen en geen maatregel op te leggen.

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 Wonen geldend in 2022 en 2023
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 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 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. Zoals ook gesteld in het auditrapport schieten meerdere rapporten tekort met betrekking tot de SWOT-analyse, de rendementsberekening (huurwaarde en yield), ontbreken de referenties woningen in verhuurde staat, is de plausibiliteitsverklaring onvolledig en ontbreekt de opdrachtbevestiging. Hierdoor voldoen de rapporten niet aan de vereisten die aan een PTD worden gesteld. 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 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, zijn de regels van NRVT geschonden, 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.

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 c.q. onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig 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.

In dit geval is er sprake van onvolkomenheden, waarbij de rapporten uit 2023 een duidelijke verbetering laten zien ten opzichte van de rapporten uit 2022, toen verweerder nog maar kort werkzaam was als register taxateur. Enerzijds maken de geconstateerde tekortkomingen dat de rapporten een derde op het verkeerde been zetten en voert klager terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend. Anderzijds is het tuchtcollege gebleken dat verweerder haar werk en de daarop geuite kritiek serieus neemt en dat, zoals ook de auditor heeft geconstateerd, de kwaliteit van de rapporten een stijgende lijn vertoont, waaruit blijkt dat effectief maatregelen ter verdere verbetering zijn genomen. Daarom kan naar het oordeel van het tuchtcollege worden volstaan met gegrondverklaring van de klacht zonder het opleggen van een maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

LEGT GEEN MAATREGEL OP.

Deze uitspraak is gedaan op 16 oktober 2024 door het Tuchtcollege NRVT.