

Dossiernummer: N24659

Datum: 9 januari 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

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

gevestigd te Rotterdam,

klager,

tegen

A. RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 september 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 september 2024;
- de pleitaantekeningen van klager van 12 december 2024.

Tijdens de hoorzitting van 12 december 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (hierna ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- verweerder (hierna ook: de taxateur).

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 op 16 februari 2021 een gesprek met verweerder plaatsgevonden in het kader van een field audit. Naar aanleiding hiervan heeft verweerder diverse aanwijzingen gekregen alsmede het advies om de basiscursus Vastgoedrekenen te volgen. Ook is verweerder te kennen gegeven dat na een periode van 6 tot 9 maanden opnieuw zou worden bekeken of de rapporten voldoen aan de eisen van NRVT. NRVT heeft hier uitvoering aan gegeven door verweerder op 26 september 2022 uit te nodigen opnieuw deel te nemen aan een desk audit. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 27 juni 2023 geïnformeerd over zijn bevindingen ten aanzien van de besproken taxaties. Verweerder heeft hierop gereageerd maar in eerste instantie niet de verzochte - meer recente - rapporten aangeleverd. Pas nadat hierom op verzoek van de Commissie Toezicht door Doorlopend Toezicht op 26 januari 2024 nogmaals was verzocht, zijn deze door verweerder toegestuurd. De conclusie van de heraudit is dat verweerder onvoldoende opvolging heeft gegeven aan de aanbevelingen uit de field audit.

Klager stelt dat uit deze (her)audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een zestal rapporten (van respectievelijk 22 januari 2022, 4 augustus 2022, 26 augustus 2022, 1 september 2023, 26 oktober 2023 en 1 december 2023) aangaande de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed, niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat:

in zes rapporten:

- het rendement BAR/NAR niet is onderbouwd (rapport 1, 2, 3, 4, 5 en 6);

in drie rapporten

- de opdrachtvoorwaarden niet voldoen aan de minimale vereisten (rapport 4, 5 en 6);
- de vermelding van de kamers waarin verweerder is ingeschreven ontbreekt (rapport 4, 5 en 6);
- het doel van de taxatie afwijkt van de opdrachtvoorwaarden (rapport 4, 5 en 6);
- de onderbouwing van de disconteringsvoet en exit yield ontbreekt (rapport 1, 2 en 3);
- de kwalitatieve analyse van de huur- en koopreferenties te beperkt is (rapport 2, 4 en 5);

in twee rapporten:

- het rekenmodel niet voldoende navolgbaar is onderbouwd (rapport 5 en 6);
- de bestemming onvolledig is beschreven (rapport 4 en 6);
- het geschetste marktbeeld onbegrijpelijk en onjuist is (rapport 4 en 5);
- de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt ontbreekt (rapport 4 en 5);
- uit het taxatierapport zelf niet blijkt dat privaatrechtelijk onderzoek is gedaan (rapport 4 en 6)

in één rapport:

- de kapitaalscorrectie ontbreekt (rapport 3);
- een onjuiste einddatum van de huurcontracten is vermeld (rapport 3);
- het bijzondere uitgangspunt niet is vermeld (rapport 5);
- een onjuist bijzonder uitgangspunt is gehanteerd (rapport 6);
- de koop- en huurreferenties van na de waardepeildatum zijn (rapport 6);
- onduidelijkheid is ontstaan over het aantal parkeerplaatsen (rapport 6) en
- ten onrechte rekening is gehouden met het huurcontract (rapport 6).

De genoemde tekortkomingen zien op de vereiste zorgvuldigheid en transparantie van de rapporten. Van een Register-Taxateur mag worden verwacht dat deze hier oog voor heeft.

Ook kan uit de hierboven omschreven 'tekortkomingen' worden geconcludeerd dat verweerder ten aanzien van deze taxatierapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

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 die zin dat ten onrechte ervan uit wordt 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 voormelde feiten en omstandigheden, rekening houdende met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, het feit dat verweerder onvoldoende verbetering heeft getoond, de duur van de heraudit en de zelfkritische houding van verweerder, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft – na diverse herhaalde verzoeken via de mail – telefonisch aangegeven dat hij geen nader verweer wenst te voeren. Verweerder heeft aangegeven dat hij het wel over zich heen laat komen.

Ter zitting heeft verweerder aangegeven te erkennen dat de rapporten niet voldoen, al verschillende stappen ter verbetering te hebben ondernomen, maar er nog niet te zijn. De oplossing ziet verweerder onder meer in het aannemen van extra mensen op kantoor. In concreto de persoon, die op dit moment het meester-gezel-traject bij hem volgt op zijn kantoor en daarnaast mogelijk een andere taxateur gespecialiseerd in Bedrijfsmatig Vastgoed.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed en 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 gedragingen 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 vallen.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om 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 gaat het in één of meerdere rapporten om het volgende:

- het rendement BAR/NAR is niet onderbouwd;
- de opdrachtvoorwaarden voldoen niet aan de minimale vereisten;
- de vermelding van de kamers ontbreekt waarin verweerder is ingeschreven;
- het doel van de taxatie wijkt af van de opdrachtvoorwaarden;
- de onderbouwing van de disconteringsvoet en exit yield ontbreekt;
- de kwalitatieve analyse van de huur- en kooppreferenties is te beperkt;

- het rekenmodel is niet voldoende navolgbaar onderbouwd;
- de bestemming is onvolledig beschreven;
- het geschetste marktbeeld is onbegrijpelijk en onjuist;
- de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt ontbreekt;
- uit het taxatierapport zelf blijkt niet dat privaatrechtelijk onderzoek is gedaan;
- de kapitaalscorrectie ontbreekt;
- een onjuiste einddatum van de huurcontracten is vermeld;
- het bijzondere uitgangspunt is niet vermeld;
- een onjuist bijzonder uitgangspunt is gehanteerd;
- de koop- en huurreferenties zijn van na de waardepeildatum;
- onduidelijkheid is ontstaan over het aantal parkeerplaatsen;
- ten onrechte is rekening gehouden met het huurcontract.

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 opgesteld. 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 en de fundamentele beginselen, 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 dat 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 is dan ook gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling 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 / 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 sprake van meer dan enkele slordigheden. De tekortkomingen zijn, zoals hiervoor nader omschreven, omvangrijk, de rapporten zijn ver onder de maat. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat derden op het verkeerde been worden gezet. 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 zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend zijn. Het college laat echter meewegen dat verweerder weliswaar een aantal verbeterpunten heeft doorgevoerd – zowel na de eerste audit als na de heraudit - maar dat hij onvoldoende voortgang c.q. verbeteringen heeft laten zien. Het tuchtcollege komt daarom tot het eindoordeel dat verweerder onvoldoende taxatiedeskundig is. Daarnaast overweegt het tuchtcollege dat verweerder niet in staat is gebleken de ontwikkeling die qua regelgeving heeft plaatsgevonden, op adequate wijze in zijn rapporten toe te passen. Het tuchtcollege heeft, ook na verweerder ter zitting te hebben gehoord, onvoldoende het vertrouwen gekregen dat de rapporten van verweerder in de toekomst wel zullen voldoen aan de geldende regelgeving.

Het college wil verweerder nog een kans geven, maar dan wel met een stevige stok achter de deur. Het tuchtcollege besluit daarom tot het opleggen van een voorwaardelijke schorsing en wel voor de duur van negen maanden, om zo ook de ernst van de situatie te benadrukken.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van NEGEN MAANDEN met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt wanneer binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een handelen of nalaten van verweerder van na de datum van deze uitspraak met betrekking tot de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, waarna het tuchtcollege opnieuw tot een gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 9 januari 2025 door het Tuchtcollege NRVT.