

Dossiernummer: N24660

Datum: 10 februari 2025

## 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,

NRVT,

tegen

A. RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te ,

de taxateur

### 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 22 oktober 2024;
- de reactie op het verweer (repliek) van 20 november 2024;
- de reactie op de reactie op het verweer (dupliek) van 2 december 2024;
- de spreekantekeningen van NRVT van 16 januari 2025;
- het betoog van de taxateur van 16 januari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 16 januari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT (hierna ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- 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 NRVT op 23 oktober 2023 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in augustus 2023 een desk audit plaatsgevonden. NRVT heeft de taxateur per e-mailbericht van 14 februari 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd in februari 2024. In april 2024 is het definitieve rapport opgesteld, in september 2024 is het klaagschrift naar NRVT Tucht verzonden.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 10 maart 2023, 8 augustus 2023 en 16 augustus 2023) aangaande de taxatie van woonruimte 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 één of meerdere rapporten:

- het doel van de taxatie niet correct omschreven is / niet overeenstemt met de opdracht (rapport 1, 2 en 3);
- de kwalitatieve analyse onvoldoende is onderbouwd (rapport 1, 2 en 3);
- de objectafbakening onduidelijk is (rapport 1).

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Tevens kan uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' volgens NRVT worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van de beoordeelde taxatierapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikelen 9 en 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 de feiten en omstandigheden verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

De taxateur geeft aan veel geleerd te hebben van de audit en inmiddels diverse verbeteringen te hebben doorgevoerd in zijn rapporten. De taxateur onderkent het belang van audits en benadrukt zijn bereidheid te blijven leren en verbeteren. Ook is de taxateur inmiddels geslaagd voor het assessment van NRVT met een score van 85%. De rapporten van de taxateur voldoen derhalve momenteel aan de door NRVT gestelde eisen. De taxateur heeft ruime ervaring in het uitvoeren van taxaties gedurende een periode van ca. 25 jaar. De taxateur is van mening dat de gekozen drie dossiers geen volledig en accuraat overzicht geven van zijn werkzaamheden als taxateur en derhalve niet geschikt zijn om zijn vakbekwaamheid te beoordelen.

De taxateur vindt het kwalijk dat de procedure zo lang geduurd heeft, pas in oktober 2024 ontving hij het verzoek te reageren op het klaagschrift. NRVT heeft blijkbaar een jarenlange achterstand, voor een instantie die hoge eisen stelt aan de werkwijze van hun leden geeft NRVT niet het goede voorbeeld.

Ook heeft de taxateur niet vrijuit kunnen spreken tijdens de audit en in zijn reactie op het voorlopige auditrapport omdat de taxateur op basis van het Reglement Doorlopend Toezicht 2020 en de handhavingsmatrix tot de conclusie was gekomen hierop afgestraft te zullen worden.

De taxateur spreekt van een angstcultuur. Bij het opstellen van het verweer heeft de taxateur gezien dat inmiddels sprake is van een nieuw Reglement Doorlopend Toezicht (2022) alsmede dat de handhavingmatrix is aangepast, derhalve gaat de taxateur – omdat de beoordeling sindsdien anders ligt – nu graag inhoudelijk in op de opmerkingen van de auditor bij de rapporten.

Kort gezegd vindt de taxateur dat er in het auditrapport punten staan die niet kloppen en verzoekt hij de rapporten opnieuw te beoordelen. De aanbevelingen en adviezen heeft de taxateur opgepakt. De conclusies zullen na herbeoordeling tot het oordeel leiden dat een berisping in dit geval veel te zwaar is.

Ook vindt de taxateur dat hij door NRVT te laat wordt geïnformeerd over wat er minimaal in de rapporten moet staan om te voldoen aan de eisen van NRVT. De opleidingsinstituten zouden hier eerder over moeten worden geïnformeerd zodat de cursussen hierop kunnen worden aangepast, dit zou vele tuchtklachten voorkomen.

Tenslotte heeft de taxateur het SEO-rapport dat onlangs is uitgekomen bestudeerd waaruit de taxateur opmaakt dat NRVT te weinig personeel heeft en daardoor grote achterstanden in de auditprocedure en het opleidingstraject heeft opgelopen waarvan de taxateurs nu de dupe zijn. Deze verantwoordelijkheid hoort bij NRVT te blijven. Ook heeft de taxateur vastgesteld dat het tuchtcollege – sinds het uitkomen van het rapport waarin staat dat het tuchtcollege te licht straft – steeds vaker een berisping of een berisping met een boete oplegt waar voorheen een waarschuwing werd opgelegd.

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

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen 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 de taxateur 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 NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is NRVT ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur 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 daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij uitsluitend de (totstandkoming van) de taxatierapporten beoordeelt en niet de door NRVT gevolgde interne procedures. Zoals op de zitting is toegelicht is de handhavingmatrix een intern hulpmiddel voor NRVT waaraan het tuchtcollege niet gebonden is.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport is er in één of meerdere rapporten sprake van dat:

- het doel van de taxatie niet correct is omschreven / niet overeenstemt met de opdracht;
- de kwalitatieve analyse onvoldoende is onderbouwd;
- de objectafbakening onduidelijk is.

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft de taxateur, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 RGB niet in acht genomen

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 de taxateur 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 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 concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden in de rapporten. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT 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 in beginsel passend zijn. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat de taxateur erkent dat er fouten in de rapporten zitten, een cursus heeft gevolgd, zijn werkwijze heeft aangepast en geen niet-gevalideerde rapporten meer opstelt. Alles afwegend, waaronder ook de duur van de procedure, is het tuchtcollege van oordeel dat met het opleggen van de maatregel van waarschuwing kan worden volstaan.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 10 februari 2025 door het Tuchtcollege NRVT.