

**Dossiernummer: N24662**

**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 24 oktober 2024;
- de reactie op het verweer (repliek) van 20 november 2024;
- de reactie op de reactie op het verweer (dupliek) van 3 december 2024;
- de spreekantekeningen van NRVT 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 31 oktober 2023 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in oktober 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 maart 2024. In juli 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 viertal rapporten (van respectievelijk 21 april 2023, 25 mei 2023, 6 juli 2023 en 8 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:

- de totstandkoming van (het oordeel over) de waarde onnavolgbaar is (rapport 1, 2, 3 en 4);
- de bijzondere uitgangspunten verkeerd worden toegepast (rapport 2, 3 en 4);
- de rendementen niet worden onderbouwd (rapport 1, 3 en 4);
- de OTD ontbreekt (rapport 1) of gebrekkig is (rapport 4).

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 aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en de zelfkritische houding van de taxateur 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 in de zomer van 2023 een cursus te hebben gevolgd bij [opleider]. De bij de audit beoordeelde rapporten zijn helaas allemaal van voor deze datum. Sinds de audit en de cursus zijn door de taxateur veel aanpassingen doorgevoerd en keuzes gemaakt met betrekking tot het aannemen van taxaties. De taxateur stelt alleen nog maar gevalideerde rapporten op.

De taxateur was in de veronderstelling dat de audit plaatsvond om een verbeteringsslag te maken en handvatten te verstrekken ten behoeve van de opmaak van toekomstige rapporten echter nadat zij het Reglement Doorlopend Toezicht 2020 en de handhavingmatrix heeft doorgelezen heeft zij geconstateerd dat – nu het gedrag van de taxateur bepalend is voor het vaststellen van de strafmaat - taxateurs in feite monddood worden gemaakt en sprake is van machtsmisbruik door NRVT.

De taxateur vindt het kwalijk dat de procedure zo lang geduurd heeft, pas in oktober 2024 ontving zij het verzoek te reageren op het klaagschrift.

Bij het opstellen van haar verweer heeft de taxateur gezien dat inmiddels het Reglement Doorlopend Toezicht (2022) alsmede de handhavingmatrix zijn aangepast, derhalve gaat de taxateur – omdat de beoordeling sindsdien anders ligt – nu graag alsnog inhoudelijk in op de opmerkingen van de auditor bij de rapporten. Kort gezegd erkent de taxateur dat zij op een aantal punten tekort is geschoten maar

dat de meeste punten naar haar mening reeds door haar zijn opgepakt dan wel dat er een aanbeveling of advies is uitgebracht en deze punten niet klachtwaardig zijn.

De taxateur stelt van de audit te hebben geleerd. Blijkbaar is ook binnen NRVT sprake geweest van een leerproces. Mede gezien het lange tijdsverloop verzoekt de taxateur het tuchtcollege om in dit geval geen maatregel op te leggen.

#### 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. Op de zitting is toegelicht dat de handhavingmatrix een intern hulpmiddel voor NRVT is en dat het tuchtcollege niet aan de handhavingmatrix is gebonden.

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:

- de totstandkoming van (het oordeel over) de waarde onnavolgbaar;
- de bijzondere uitgangspunten verkeerd worden toegepast;
- de rendementen niet worden onderbouwd;
- de opdrachtbevestiging (OTD) ontbreekt of gebrekkig 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 zij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft zij 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 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 concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden: in een viertal rapporten is sprake van onnavolgbaarheid, waarbij de waardes onvoldoende zijn gemotiveerd, foutief gebruik wordt gemaakt van de term snippergroen en de waarde in verhuurde staat niet op de juiste wijze wordt meegenomen. 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 haar fouten erkent, een cursus heeft gevolgd, haar 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.