

Dossiernummer: N24673

Datum: 25 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 31 oktober 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 december 2024;
- de spreekantekeningen van NRVT van 6 februari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 6 februari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- 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 op 26 oktober 2023 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in juli 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 6 februari 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich in een drietal rapporten (een rapport van 3 april 2023 en twee rapporten van 3 mei 2023) aangaande de taxatie van bedrijfsruimte 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. Tijdens de audit is gebleken dat:

- de rapporten niet voldoen aan de rapportagevereisten. De uitgangspunten ontbreken en de marktvisie en objectomschrijving zijn te summier beschreven (rapport 1, 2 en 3);
- de kwalitatieve analyse onvoldoende navolgbaar is. De marktanalyse, de huurreferenties en de koopreferenties zijn niet navolgbaar onderbouwd (rapport 1, 2 en 3);
- de berekening onvoldoende navolgbaar is. Het rekenmodel is te summier beschreven en onvoldoende navolgbaar; de rendementseis is niet onderbouwd alsmede de correctieposten voor exploitatielasten en het achterstallig onderhoud. Er is geen rekening gehouden met de overdrachtsbelasting (rapport 1, 2 en 3);
- de huurwaarde onvoldoende navolgbaar is. De huurwaarde van het verhuurde gedeelte - zijnde 60% van de metrage met een totale huurwaarde van € 29.199 - wordt gepresenteerd als huurprijs; er is geen correctie opgenomen voor minderhuur (de werkelijke huur bedraagt € 27.730) en de huurwaarde van het leegstaande gedeelte (40%) is niet vermeld (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.

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

Bovendien vallen de rapporten 2 en 3 onder het toepassingsbereik van GZV terwijl de taxateur niet beschikt over de vereiste aantekening noch in zijn rapport onderbouwt of – en zo ja, op grond waarvan hij over de vereiste vakbekwaamheid dienaangaande meent te beschikken.

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, het structurele karakter ervan en het feit dat voor GZV-objecten andere eisen gelden verzoekt NRVT primair om de taxateur een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur blijft inhoudelijk bij zijn eerste reactie op het concept auditrapport, hierna kort weergegeven. De taxateur erkent dat de opgestelde rapporten uitvoeriger hadden kunnen worden opgesteld. De taxateur is wel bekend met de regelgeving en de begrippen backtesting, Grootzakelijk Vastgoed (GZV) en comply or explain. Ook stuurt de taxateur wel concept-rapporten. De taxateur stelt vanaf maart 2025 rapporten op met behulp van het programma [programma] en de rapporten zijn veel uitgebreider. De taxateur wist wel dat hij geen GZV objecten mocht taxeren maar heeft zich niet gerealiseerd dat het onderhavige dorpscafé exploitatiegebonden vastgoed en daarmee GZV was.

De taxateur ervaart de eis van NRVT gevoelsmatig als buitenproportioneel en heeft de indruk het verwijt te krijgen dat hij willens en wetens iets heeft misdaan met kwade bedoelingen hetgeen zeker niet het geval is geweest.

Ondanks de eis laat de taxateur zich niet ontmoedigen en heeft hij zich voorgenomen zijn rapportages te verbeteren en te standaardiseren via [programma]. De taxateur vraagt het tuchtcollege om redelijkheid en billijkheid bij het geven van een oordeel.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2023;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed geldend vanaf 1 juli 2018;
- 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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed 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 vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport en hiervoor uitgebreid omschreven in de klacht, voldoen de rapporten niet aan de rapportagevereisten. De kwalitatieve analyse, de berekening en de huurwaarde zijn onvoldoende navolgbaar. 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 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 hij 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.

Het tuchtcollege stelt verder vast dat de taxateur staat ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed maar in zijn verweer tegen de uitkomsten van de audit onvoldoende aannemelijk heeft kunnen maken dat hij binnen het Grootzakelijk Vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren. Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een Register-Taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Specifiek ten aanzien van GZV-objecten gelden andere vereisten dan voor 'gewoon' bedrijfstvastgoed omdat deze taxaties op basis van hun omvang en complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben. Juist die omvang en complexiteit vereisen een verdergaande vakbekwaamheid van de taxateur, die uit het taxatierapport moet blijken. Deze ontbreekt hier.

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 sprake van meer dan enkele slordigheden. Er is sprake van meerdere rapporten, de tekortkomingen zijn ernstig en omvangrijk. Ook heeft de taxateur Grootzakelijk Vastgoed getaxeerd zonder over de vereiste aantekening te beschikken, en hij heeft in zijn rapporten niet nader onderbouwd op grond waarvan hij meent wel over die vakbekwaamheid te kunnen beschikken. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan deze taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een voorwaardelijke schorsing passend en geboden. Het tuchtcollege laat hierbij meewegen dat de taxateur weliswaar zijn fouten erkent maar naar het oordeel van het tuchtcollege te laat is begonnen met het daadwerkelijk in gang zetten van een verbetertraject en dit traject ook concreet te maken. Het college overweegt daarbij in dit verband dat de taxateur op 6 februari 2024 heeft kennis kunnen nemen van de inhoud van het auditrapport maar ter zitting heeft verklaard voornemens te zijn om pas in maart 2025 – een jaar na dato - deze aanpak verder te concretiseren. Dit geeft blijk van een onvoldoende besef van de ernst van de situatie. Daarom acht het tuchtcollege een maatregel op zijn plaats waarbij de taxateur ook een stok achter de deur krijgt om zijn voornemens waar te maken.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van vier maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot een gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 25 februari 2025 door het Tuchtcollege NRVT.