

Dossiernummer: N24680

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 28 november 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 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 30 januari 2024 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in oktober 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 4 maart 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 ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 7 juni 2023, 9 juni 2023 en 17 augustus 2023) aangaande de taxatie van zowel woonruimte als 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 juridische situatie onvolledig wordt toegelicht (rapport 1 en 2);
- de referentie-analyse en daarbij behorende berekening onvoldoende navolgbaar zijn (rapport 2 en 3);
- de berekening onvoldoende navolgbaar is: de referenties voor een marktconforme BAR ontbreken (rapport 2 en 3).

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.

Bovendien valt rapport 3 onder het toepassingsbereik van het Grootzakelijk Vastgoed (GZV) terwijl de taxateur niet beschikt over de vereiste aantekening en ook niet in het rapport onderbouwt of – en zo ja, op grond waarvan hij over de vereiste vakbekwaamheid beschikt om GZV-objecten te taxeren.

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 het feit dat de taxateur zich bereid heeft getoond zijn handelen te (willen) verbeteren 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 erkent dat er sprake is geweest van tekortkomingen waardoor de rapporten niet voldeden aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en daarmee de navolgbaarheid van de rapporten onvoldoende is.

De taxateur voert aan dat gezien het tijdsverloop - de rapporten zijn van medio 2023 - de rapporten die hij nu opmaakt kwalitatief veel beter zijn. De taxateur maakt sinds november 2023 gebruik van de software van [programma]. Het werkproces is daardoor substantieel verbeterd en de foutmarge geminimaliseerd door het gebruik van de controlepunten in de software waaronder de verplichte bijlagen en de opdrachtbrief. Ook worden de taxatierapporten uitsluitend nog conform het nieuwste model uitgebracht waardoor referentie-objecten beter worden vastgelegd.

Verder heeft de taxateur zijn kennis vergroot door het volgen van cursussen en het bijwonen van taxatiedagen en heeft hij regelmatig contact met collega BV taxateurs om te sparren en te overleggen. GZV taxatierapporten had de taxateur niet eerder opgesteld en zullen in de toekomst niet meer worden opgemaakt.

De taxateur vraagt het tuchtcollege om coulance bij het doen van een uitspraak.

#### 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;
- 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 wordt in twee rapporten de juridische situatie onvolledig toegelicht, is in twee rapporten de referentie-analyse met de daarbij behorende berekening onvoldoende navolgbaar en is in twee rapporten de berekening onvoldoende navolgbaar (de referenties voor een marktconforme BAR ontbreken). 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 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 in zijn verweer erkent dat hij binnen het Grootzakelijk Vastgoed niet 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' bedrijfsvastgoed 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 onnavolgbare rapporten doordat de analyse van de referentiepanden onvoldoende is. Ook heeft de taxateur Grootzakelijk Vastgoed getaxeerd zonder over de vereiste vakbekwaamheid te beschikken, noch heeft hij in zijn rapporten deugdelijk onderbouwd op grond waarvan dat wel het geval zou zijn. 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 passend zijn. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat de taxateur ter zitting aannemelijk heeft gemaakt dat hij integer heeft gehandeld en dergelijke overtredingen niet meer zullen voorkomen, gelet op de maatregelen die hij daartoe heeft genomen. Nu bij het taxeren van dit Grootzakelijk Vastgoed bovendien sprake lijkt te zijn geweest van een eenmalig incident is het tuchtcollege van oordeel dat kan worden volstaan met het opleggen van een waarschuwing.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

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