

Dossiernummer: N25001

Datum: 20 mei 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 29 januari 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 10 april 2025.

Tijdens de hoorzitting van 10 april 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 4 april 2024 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in november 2023 een desk audit plaatsgevonden. NRVT heeft de taxateur per e-mailbericht van 30 april 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van alle drie aangeleverde rapporten (van respectievelijk 17 februari 2023, 22 februari 2023 en 2 maart 2023) aangaande de taxatie van Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen elk een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat in één of meerdere rapporten:

- de referenties ontbreken (rapport 1, 2 en 3);
- de rendementseis niet navolgbaar is (rapport 1 en 3);
- de kwalitatieve analyse ontoereikend is (rapport 2);
- onvoldoende gemotiveerd is waarom de aanwezigheid van asbest niet waarde verminderend is (rapport 2);
- de exploitatielasten onvoldoende zijn toegelicht (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.

Bovendien kan worden geconcludeerd dat uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' blijkt dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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 van dit specifieke geval 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 voert aan altijd naar eer en geweten te hebben gehandeld, al vele jaren ervaring te hebben, altijd aan de opleidingseisen te hebben voldaan en nog nooit een klacht te hebben gehad. De taxateur is zich ervan bewust dat aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen moet kunnen worden ontleend. De taxateur stelt dat hij altijd bezig is met het verhogen van de kwaliteit van zijn rapporten en dat hij als meester ook een gezelschap begeleidt.

De taxateur heeft het auditgesprek als prettig en constructief ervaren, waarin onvolkomenheden aan de orde zijn gekomen, verbeterpunten zijn aangegeven en nadere toelichtingen zijn gegeven. De conclusies in het auditrapport zijn de taxateur zwaar tegengevallen. Ook het feit dat zijn reactie geen aanleiding gaf tot aanpassing van de conclusies was een teleurstelling voor hem. De taxateur merkt op hier slecht van te slapen omdat naar zijn mening de indruk wordt gewekt dat hij maar wat doet en dat is zeker niet het geval.

De taxateur stelt dat in de audit het leerproces voorop zou moeten staan en hij begrijpt niet dat hij als 'first offender' niet de gelegenheid heeft gekregen om te laten zijn dat hij de aanbevelingen heeft opgevolgd.

De taxateur voert ten aanzien van de beoordeelde rapporten nog aan dat hij de gemaakte fouten erkent – deze zijn onder tijdsdruk ontstaan maar dit mag geen excuus zijn – en dat inmiddels:

- ook de BAR van de kooppreferenties wordt vergeleken met de BAR van het getaxeerde en dit wordt nader toegelicht;
- ook de exploitatielasten worden voorzien van bronvermelding;
- ook onderbouwing plaatsvindt met agrarische bronnen en agrarische transacties;
- ook de rendementen worden onderbouwd, wel met de stapelmethode, maar dan voorzien van een toelichting, de uitgebreide rendementsberekening wordt gebruikt met bijvoeging van de VWS-puntentelling.

Ten aanzien van de marktwaarde in verhuurde staat merkt de taxateur nog op dat hierover – ook vanuit NWWI – de afgelopen jaren veel onduidelijkheid heeft bestaan. De taxateur doet geen taxaties meer van objecten in verhuurde staat.

De taxateur vraagt het tuchtcollege om enige nuance bij de beoordeling van de klacht.

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;
- 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 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 ontbreken in rapport 2 de (agrarische) referenties en in de rapporten 1 en 3 de beleggingsreferenties hierdoor is in rapport 1 en 3 de rendementseis niet navolgbaar, daarnaast zijn de exploitatielasten onvoldoende toegelicht.

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 deze onderdelen 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 taxatierapporten die voldoen aan de regelgeving van NRVT en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze zijn 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 ten aanzien van de hiervoor genoemde onderdelen.

In rapport 2 acht het tuchtcollege de kwalitatieve analyse voldoende. De taxateur heeft ook voldoende gemotiveerd toegelicht waarom de aanwezigheid van asbest niet waardeverminderend is zodat ten aanzien van deze onderdelen geen sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

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 geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. Het gaat om tekortkomingen die de inzichtelijkheid en navolgbaarheid van het rapport aantasten. 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.

Omdat het gaat om ernstige tekortkomingen, met betrekking tot verschillende essentiële onderdelen van de taxatierapporten is het tuchtcollege van oordeel dat, hoewel de taxateur heeft laten zien dat hij een leerproces heeft doorlopen en hij geen taxatierapporten met een waarde in verhuurde staat meer uitbrengt, niet kan worden volstaan met een waarschuwing, maar dat de maatregel van een berisping in dit geval passend is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 20 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.