

Dossiernummer: N25006

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 30 december 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 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 3 mei 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 7 juni 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 de drie aangeleverde rapporten (van respectievelijk 11 april 2023, 12 juni 2023 en 5 juli 2023) aangaande de taxatie van Wonen 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 een of meerdere rapporten:

- de vaststelling van de waarde (in verhuurde staat) onnavolgbaar is (rapport 1, 2 en 3);
- de marktwaarde geen rekening houdt met herstelkosten (rapport 2);
- de omschrijving van de marktontwikkeling en de SWOT onvoldoende zijn (rapport 1, 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.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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 wordt uitgegaan 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 merkt op dat sprake is van een raamovereenkomst tussen B. en de banken. De taxateur wordt geen kopie van deze raamovereenkomst verstrekt zodat hij niet kan aantonen dat de opdrachtbevestiging conform de richtlijnen van NRVT is.

De taxateur begrijpt dat de standaardtekst 'vergelijkingsmethode' niet voldoet als antwoord op de vraag 'hoe kom ik aan deze waarde?'. De taxateur heeft inmiddels op dit gebied meer kennis en inzicht opgedaan en de overstap gemaakt naar [programma] waardoor de taxateur in staat is de inhoud en kwaliteit van zijn taxatierapporten te optimaliseren.

Het kantoor waaraan de taxateur is verbonden heeft veel ervaring met de veilingmarkt en een percentage van 6% - zoals gebruikt in de rendementsberekening - is dan ook representatief voor de bedoelde periode, weet de taxateur uit die ervaring. Bijzonder beheer taxaties worden uitgevoerd onder een andere tijdsdruk en voorwaarden dan reguliere taxaties. Dit wordt in het auditrapport niet onderkend. De terminologie "heeft niet gehandeld conform de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie" is te vaag. Het gebrek aan concrete definities maakt dat dergelijke beweringen moeilijk toetsbaar zijn en dat in feite alles ter discussie kan worden gesteld zonder een objectieve basis. Over het aanleveren van referenties bij taxaties van objecten in verhuurde staat heeft lang onduidelijkheid bestaan. Volgens de taxateur is hierover pas sinds januari 2025 meer duidelijk. De gebruikte yield is gebaseerd op een bredere methodiek, zoals geleerd tijdens een cursus. De taxateur was zich er niet van bewust dat de wijze waarop hij de marktontwikkeling en de SWOT invulde onvoldoende was, hij maakt hier gebruik van zijn eigen visie.

In zijn algemeenheid meent de taxateur dat de kritiekpunten in essentie meer neerkomen op slordigheid (waarbij 'niet uitgebreid genoeg' een betere keuze zou zijn geweest) dan op strijd met het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie. Ook zijn de genoemde financiële gevolgen afhankelijk van de wijze waarop de taxatierapporten worden gebruikt en deze gevolgen zijn daarom niet aangetoond.

De taxateur concludeert dat de rapporten juist zijn en nauwkeurig. Het betrekken in de beoordeling van eerdere uitspraken van het tuchtcollege tegen de taxateur acht hij onterecht omdat deze niet relevant zijn voor de huidige 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 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 vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport en door de taxateur ter zitting is erkend, is in alle drie de rapporten de vaststelling van de waarde in verhuurde staat onnavolgbaar en is de omschrijving van de kwalitatieve analyse, de marktontwikkeling en de SWOT – nu de taxateur zich in alle gevallen beperkt tot de toelichting ‘goed vergelijkbaar qua type en locatie’ - onvoldoende.

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 deze 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.

De klacht is dan ook gegrond ten aanzien van de hiervoor genoemde onderdelen. Ten aanzien van het feit dat door de taxateur bij het vaststellen van de marktwaarde geen rekening is gehouden met herstellkosten in het kader van de lekkage oordeelt het tuchtcollege dat dit klachtonderdeel door NRVT te weinig concreet is gemaakt en onvoldoende is onderbouwd omdat enerzijds de taxateur de waterschade heeft geconstateerd, dit heeft vermeld in het rapport en anderzijds niet duidelijk is geworden wat de herstellkosten bedragen. Op dit onderdeel heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen dat door de taxateur tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld.

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 geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. Er is een discrepantie tussen de informatie die in het dossier zit en de uitgebrachte rapporten. De rapporten zijn stelselmatig veel te summier, van de te onderbouwen waardes wordt per rapport slechts één onderbouwd en dan ook nog onvoldoende. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat daardoor aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard, de ernst van de overtredingen en twee eerdere uitspraken van het tuchtcollege (in 2020 en in 2021) waarbij de taxateur als maatregel een waarschuwing is opgelegd, is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met een voorwaardelijke boete passend. Het tuchtcollege laat hierbij meewegen dat de taxateur weliswaar zijn fouten erkent, maar ook dat hij ondanks de twee eerdere uitspraken nog steeds niet aan de reglementen voldoet. Van een zelfstandige, bij NRVT aangesloten taxateur mag worden verwacht dat deze een eigen verantwoordelijkheid toont om aan de reglementen te voldoen. Met het mede opleggen van een voorwaardelijke boete beoogt het tuchtcollege nog meer te bevorderen dat de taxateur echt werk gaat maken van een verbeterslag om de kwaliteit van de rapporten te verhogen. De proeftijd wordt gesteld op twee jaar, die begint te lopen op de dag van deze uitspraak.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Legt de maatregel op van een VOORWAARDELIJKE BOETE van € 1.500 (zegge éénuizendvijfhonderd euro), waarbij de boete onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

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