

Dossiernummer: N25015

Datum: 28 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

B RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 maart 2025;
- de spreek aantekeningen van NRVT van 8 mei 2025.

Tijdens de hoorzitting van 8 mei 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 6 juni 2024 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. NRVT heeft de taxateur per e-mailbericht van 10 juli 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 een drietal rapporten (van respectievelijk 29 februari 2024, 13 maart 2024 en 12 april 2024) aangaande de taxatie van Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, 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 in één of meerdere rapporten:

- de opdrachtvoorwaarden niet voldoen aan de minimale vereisten (rapport 2 en 3);
- de onderbouwing van het rendement en de exploitatielasten ontbreekt (rapport 2 en 3);
- de onderbouwing van de waarde onvolledig is (rapport 1 en 3);
- een onjuist waardebegrip is gebruikt, althans niet is toegelicht waarom beide waardebegrippen gelijk aan elkaar zouden zijn (rapport 2);
- de huursituatie onvoldoende is uitgewerkt (rapport 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 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, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur erkent het belang van een zorgvuldige beoordeling door het tuchtcollege, wil hier graag aan meewerken en licht zijn handelen nader toe.

In zijn algemeenheid wordt door de taxateur opgemerkt dat hij ondanks zijn jarenlange ervaring nog nooit eerder een klacht of opmerking heeft ontvangen over zijn werkzaamheden. Ook heeft hij altijd de benodigde cursussen gevolgd en zich voortdurend aangepast aan de veranderende omstandigheden. De taxateur voelt zich nu onterecht als beklagde behandeld. Hij laat zijn taxaties standaard beoordelen door NWWI of door een plausibiliserend taxateur maar ervaart dat hier – bijvoorbeeld bij NWWI – weinig eenduidigheid in zit waardoor frustraties ontstaan en het voor cliënten steeds moeilijker wordt om een taxateur te vinden, zeker bij taxaties die niet standaard zijn.

Bedrijfsmatige taxaties laat de taxateur altijd plausibiliseren en dit heeft nooit geleid tot opmerkingen.

Ook voert de taxateur aan dat de cursussen de afgelopen jaren naar zijn mening niet aansluiten bij de eisen die door NRVT worden gesteld en beoordeeld tijdens de audit. Audits worden pas sinds kort uitgevoerd en de taxateur krijgt het gevoel dat er geen plaats meer is voor generalisten zoals hijzelf.

Ten aanzien van de opmerkingen bij de rapporten voert de taxateur aan dat hij beperkte invloed heeft op opdrachtbevestigingen van de banken. Hij heeft zich inmiddels verdiept in de gebruikte software [programma], nu er uitgebreidere teksten beschikbaar zijn gekomen die kunnen dienen als leidraad. De taxateur is van mening dat een meer uitgebreide of bloemrijke tekst niet de waarde van het object beïnvloedt. Het ontbreken van een BAR of NAR maakt niet dat het rapport per definitie onvoldoende is.

Hij erkent dat, achteraf gezien, de dienstwoning en de ongebonden grond beter hadden kunnen worden onderbouwd met referenties.

De taxateur vindt de klacht niet terecht nu hij altijd naar eer en geweten heeft gehandeld en niemand bewust heeft benadeeld. Ook de conclusie van NRVT dat de taxatierapporten financiële gevolgen hebben voor de taxateur of derden gaat hem te ver. De taxateur ziet zeker ruimte voor verbetering maar vindt een diskwalificatie van zijn werk te ver gaan. Hij mist de aansluiting tussen theorie en praktijk en heeft het gevoel dat met name kleine kantoren met diverse specialisaties hiervan de dupe zijn.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege te komen tot een passende beslissing met inachtneming van hetgeen door hem als verweer is aangevoerd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van toepassing vanaf 1 januari 2024.

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 onvankelijk 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 blijkt dat in één of meerdere rapporten:

- de opdrachtvoorwaarden niet voldoen aan de minimale vereisten;
- de onderbouwing van het rendement en de exploitatielasten ontbreekt;
- de onderbouwing van de waarde onvolledig is;
- een onjuist waardebegrip is gebruikt, althans niet is toegelicht waarom beide waardebegrippen gelijk aan elkaar zouden zijn;
- de huursituatie onvoldoende is uitgewerkt.

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 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 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.

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 medebepalend 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 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.

Hoewel het dus enerzijds gaat om serieuze tekortkomingen die de navolgbaarheid van de rapporten aantasten, is het tuchtcollege anderzijds van oordeel dat deze tekortkomingen niet zo ernstig zijn dat aan de taxateur de maatregel van een berisping dient te worden opgelegd, mede gezien het feit dat de taxateur zijn fouten heeft erkend en heeft laten zien dat hij een leerproces heeft doorlopen. Het tuchtcollege volstaat met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 28 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.