

Lezing NRVT Tucht

De taxatie of de taxateur?

‘Actualiteiten’ Tucht recht en Aansprakelijkheid

Houten, 18 mei 2018

Mr. Onno G. Tacoma MRE MRICS



Weebers Vastgoed- Advocaten N.V.

Niche kantoor voor Vastgoedvraagstukken, 11 advocaten, 6 ondersteuning

Drie pijlers:

Transactiepraktijk

Koop/Huur
Aansprakelijkheid
Taxateurs/Makelaars
VvE recht
Objectontwikkeling



Bestuursrechtpraktijk

Bestemmingsplannen
Omgevingsvergunningen
Gebiedsontwikkeling
Schadeloosstellingen

Bouw- en aanbesteding

Bouwgeschillen
Gebiedsontwikkeling
PPS samenwerkingen
Onderhoud en garanties

Werken voor opdrachtgevers door het hele land aan vaak spraakmakende projecten.



Inleiding

mr. Onno G. Tacoma MRE MRICS

Advocaat/partner Vastgoedrecht specialisaties koop/huur, VvE recht, aansprakelijkheid taxateurs en makelaars, vastgoedeconomie

Gerechtelijk deskundige (register LRGD) op het gebied van Vastgoed (specialisatie: aansprakelijkheid van taxateurs en makelaars)

Docent: huurrechteconomie MRE opleiding TIAS/ Universiteit Tilburg

E-mail: o.tacoma@vastgoed-advocaten.nl

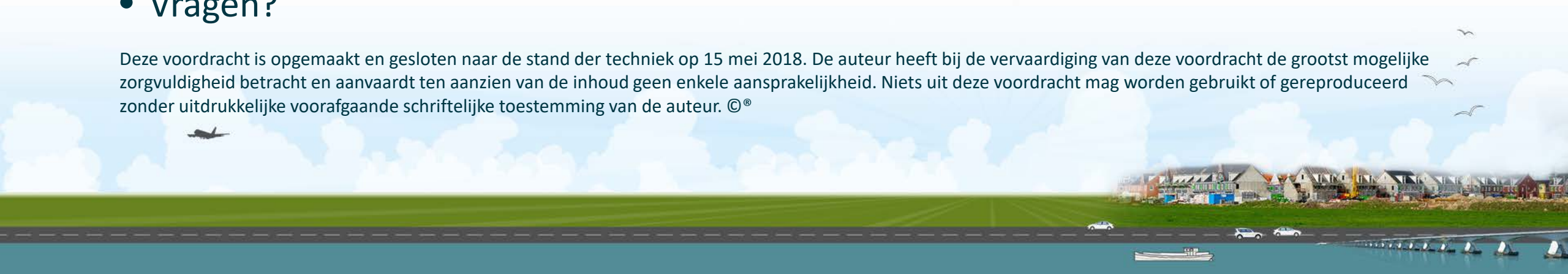
Telefoon: +31 6 83 60 15 96



Inhoud

- Wat is de functie van de (vastgoed)taxatie;
- De huidige situatie;
- Knellende regels;
- Gezien vanuit de functie van de taxatie;
- Laatste kans voor het NRTV ?;
- Conclusies;
- Vragen?

Deze voordracht is opgemaakt en gesloten naar de stand der techniek op 15 mei 2018. De auteur heeft bij de vervaardiging van deze voordracht de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht en aanvaardt ten aanzien van de inhoud geen enkele aansprakelijkheid. Niets uit deze voordracht mag worden gebruikt of gereproduceerd zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur. ©®



Wat is de functie van de (vastgoed)taxatie (1/6)

15-2535 CRvT NVM Einduitspraak d.d. 10 december 2015

Overweging 2.2

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent [...].

Dit brengt mee dat aan de wijze van tot stand komen en de inhoud van de taxatierapporten, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel, die de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld”.



Wat is de functie van de (vastgoed)taxatie (2/6)

15-2535 CRvT NVM Einduitspraak d.d. 10 december 2015

Overweging 2.8

“Zoals hiervoor onder randnummer 2.2 is overwogen worden aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van taxatierapporten hoge eisen gesteld omdat men daarop in het maatschappelijk verkeer moet kunnen afgaan”.

Het bovenstaande is een standaard overweging van de CRvT NVM



Wat is de functie van de (vastgoed)taxatie (3/6)

Het taxatierapport is het verslag van de/een (vastgoed)taxatie.

Dit rapport bevat de opdracht, het taxatie proces en de verslaglegging daarvan op zodanige wijze dat:

“men daarop in het maatschappelijk verkeer moet kunnen afgaan”.

Uit het voorgaande volgt dat de opdrachtgever/ derde belanghebbende erop moet kunnen vertrouwen dat in het geval er sprake is van een taxatierapport en van een professionele taxatiedienst grondslagen, proces en verslaglegging op een eenduidige en consistente wijze hebben plaatsgevonden.



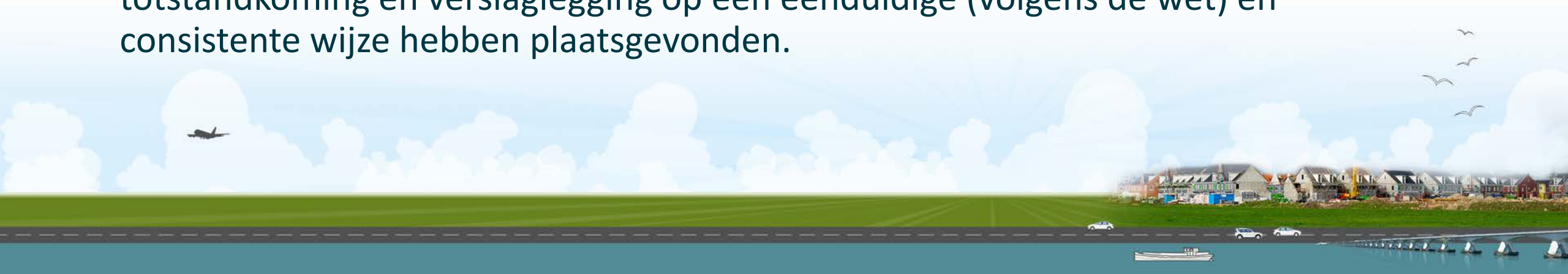
Wat is de functie van de (vastgoed)taxatie (4/6)

Een goed vergelijk biedt de jaarrekening volgens Titel 9 boek 2 BW

Artikel 7: 362 lid 1 BW

De jaarrekening geeft volgens normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd een zodanig inzicht dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd omtrent [...].

De jaarrekening is een **zelfstandig document** waarop de ondernemer (opdrachtgever)/derde belanghebbende kunnen vertrouwen dat het proces van totstandkoming en verslaglegging op een eenduidige (volgens de wet) en consistente wijze hebben plaatsgevonden.



Wat is de functie van de (vastgoed)taxatie (5/6)

De taxatie als verslag van de PTD is gelijk de jaarrekening **een zelfstandig document** dat volgens vastgestelde regels/processen is uitgevoerd en opgemaakt en op basis waarvan in het maatschappelijk verkeer gefundeerde besluiten kunnen worden genomen.

Conclusie: In het maatschappelijk verkeer wordt de functie/resultante van de vastgoedtaxatie vertegenwoordigd door het taxatie document en niet de taxateur of de opdrachtgever.



Wat is de functie van de (vastgoed)taxatie (6/6)

Gegeven die conclusie ligt het voor de hand, net als bij de jaarrekening, (de totstandkoming van) het taxatiedocument (strikt) te reguleren.

Wat is dan de taxateur?

In het geschetste model is de (register) taxateur de persoon aan wie het is toegestaan de professionele taxatiedienst te verrichten en daarvan verslag te doen.

Wat is daarin thans de situatie ?



De huidige situatie (1/5)

Van de site van het NRVT (www.nrvt.nl)

“Missie

NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publiek belang van vastgoedwaarderingen.”

“Taken

NRVT registreert vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel en zorgt voor eenduidige gedrags- en beroepsregels en reglementen voor de vier Kamers (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ). NRVT houdt daarbij toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels, reglementen [...]”



De huidige situatie (2/5)

“Regelgeving

De Register Taxateur werkt volgens erkende gedrags- en beroepsregels van NRVT en de internationale richtlijnen EVS/IVS. Daarnaast werkt hij conform de vier kamerreglementen. De Register Taxateur onderwerpt zich aan het centrale tuchtrecht van NRVT.”

Waar is het taxatierapport in de visie van het NRVT ?

De focus ligt op de taxateur

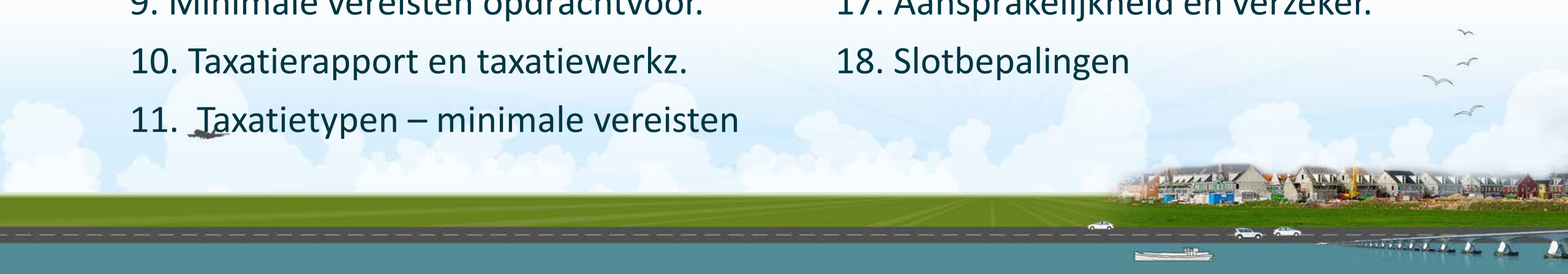
Gelukkig gaat het in de uitvoering (kamerreglementen (juni 2017)) goed!



De huidige situatie (3/5)

Inhoud Reglement BV juni 2017

1. Definities
2. Toepassingsbereik
3.
7. Taxatiestandaarden
8. Objectiviteit en onafhankelijkheid
9. Minimale vereisten opdrachtvoor.
10. Taxatierapport en taxatiewerkz.
11. Taxatietypen – minimale vereisten
12. Inspecties
13. Plausibiliteitstoets
14. Informatievoorziening
15. Taxatiemethodieken en onderb.
16. Beheersing taxatieproces
17. Aansprakelijkheid en verzeker.
18. Slotbepalingen



De huidige situatie (4/5)

Het toepasselijke NRVT-reglement dat aangehouden moet worden bij het uitvoeren van de taxatie maakt het goed mogelijk het taxatierapport en de taxateur te beoordelen.

Dat geldt:

De uitvoering van het proces en de onderliggende stappen (bijzondere randvoorwaarden);

De onderbouwing van de genomen beslissingen en gemaakte keuzes binnen de discretionaire ruimte van de taxateur;

De uitkomst (de getaxeerde waarde) is het logische gevolg van het proces en de gemaakte keuzes.



De huidige situatie (5/5)

Conclusie:

Niettegenstaande het feit dat de focus van het NRVT op de taxateur ligt en niet op het taxatierapport kan via de band van het toepasselijke uitvoeringsreglement, IVS/EVS compliend

**het taxatierapport (meetbaar en verifieerbaar) zijn
maatschappelijke functie vervullen!**



Knellende regels? (1/4)

Aanleiding: “discrepantie tussen de open (principle based) stelsels van EVS/IVS en het gesloten (rule based) stelsel van de NRVT”.

Contourschets NRVT-reglement voor de Nederlandse professionele Register-Taxateur d.d. 9 jun i 2017.

Opdracht van het NRVT aan Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS:

“Voer een haalbaarheidsonderzoek uit naar, en ontwerp een nieuw stelsel van regelgeving dat principle based is opgesteld en aansluitend en aanvullend op EVS/IVS”.



Knellende regels? (2/4)

Conclusies contourschets:

1. Een reglement met kamer specifieke bepalingen;
2. Delen naar voren in Algemene Gedrags- en Beroepsregels; delen naar Praktijkhandleidingen;
3. Reglementen ontdaan van verplicht keurslijf (rule based) aan te sluiten bij internationale standaarden;
4. Taxatie standaarden IVS/EVS, gedrags- en beroepsregels. Definities en sub reglement GZV zijn de formele kaders;
5. Jaarlijks praktijkhandleidingen uitgegeven (Orange books) zonder dwingende voorschriften;
6. Register taxateur moet partijdige waarde adviezen kunnen uitbrengen.



Knellende regels? (3/4)

Uitwerking:

De algemene gedrags- en beroepsregels (AGB) zijn en blijven vangnet (ondergrens) voor de tuchtrechtspraak;

Een echt uitvoeringsreglement geldt allen nog voor GZV (zie concept reglement);

Onder de grens voor GZV is de BV taxatie qua uitvoering niet meer genormeerd anders dan via de AGB!



Knellende regels? (4/4)

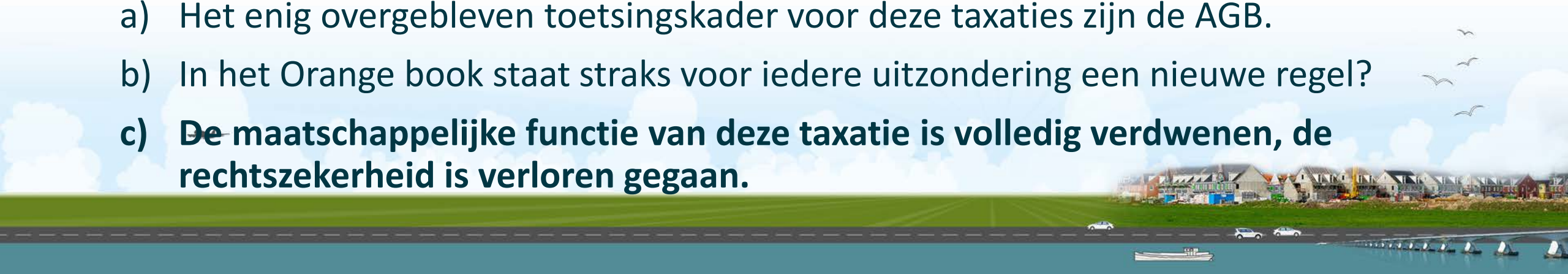
Onder de grens voor GZV (€ 5mio) is de BV taxatie qua uitvoering niet meer genormeerd!

Onderbouwing:

- A. Reglementen ontdaan van verplicht keurslijf (rule based) aan te sluiten bij internationale standaarden;
- B. Jaarlijks praktijkhandleidingen uitgegeven (Orange books) zonder dwingende voorschriften. Wat is de status van deze praktijkhandleidingen?

Conclusie:

- a) Het enig overgebleven toetsingskader voor deze taxaties zijn de AGB.
- b) In het Orange book staat straks voor iedere uitzondering een nieuwe regel?
- c) **De maatschappelijke functie van deze taxatie is volledig verdwenen, de rechtszekerheid is verloren gegaan.**



Gezien van uit de functie van de taxatie (1/7)

Geopperde bezwaren:

- I. IVS/EVS zijn principle based en de NRVT regels zijn rule based en niet flexibel;
- II. NRVT regels laten zich niet toepassen op taxaties volgens wettelijke regels (WOZ, onteigening enzovoorts);
- III. Overregulering door de veelheid van kamerreglementen.



Gezien van uit de functie van de taxatie (2/7)

IVS/EVS zijn principle based en de NRVT regels zijn rule based en niet flexibel.

- Het is logisch wanneer een set regels wordt gemaakt op wereld niveau dat niet verder wordt gekomen dan principle based rules.
- Immers one set rules must fit all.
- Op basis van de internationale principes worden nationale regels opgesteld. Een heel gebruikelijke figuur van regulering die op meer terreinen wordt aangetroffen. Geen legitimatie om de nationale regels ook principle based te maken.



Gezien van uit de functie van de taxatie (3/7)

IVS/EVS zijn principle based en de NRVT regels zijn rule based en niet flexibel.

Dit argument is niet valide. De marktwaarde taxatie kent juridisch zeer herkenbare flexibiliteitsinstrumenten.

Volgens het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT d.d. 15 juni 2017:

- a) Doelomschrijving van de taxatie (Non-conformiteitsbodem van het taxatierapport);
- b) Gebruikelijke- en bijzondere uitgangspunten ten opzichte van de definitie van marktwaarde;
- c) Comply or explain.

In het kader van de aansprakelijkheid verifieerbare flexibiliteit te over!



Gezien van uit de functie van de taxatie (4/7)

NRVT regels laten zich niet toepassen op taxaties volgens wettelijke regels (WOZ, onteigening enzovoorts).

Inmiddels is het vaste jurisprudentie (201706628 NRVT tucht d.d. 13 december 2017) dat er in twee situatie sprake is van een PTD.

Dat betreft de marktwaarde taxatie (uitvoeringsreglement) en de niet marktwaardetaxatie (uitvoering volgens wettelijke regels).

Beide taxaties laten zich in het kaders van aansprakelijkheid uitstekend toetsen!



Gezien van uit de functie van de taxatie (5/7)

Overregulering door de veelheid van kamerreglementen

Op zich is het juist dat er 4 kamer reglementen zijn die inhoudelijk een gedeeltelijk overlap hebben.

De toekomst wordt dat er per niet GZV-taxatie gekeken moet worden welke jaargang Orange book toepasselijk is en dat de taxateur daaraan niet gehouden kan worden.

In het kader van de aansprakelijkheid een slecht vooruitzicht om maar te zwijgen van de maatschappelijke status van het betreffende rapport!



Gezien van uit de functie van de taxatie (6/7)

Hoe dan wel?

Een taxatie rapport (zowel wel als niet GZV) is het verslag van de uitvoering van een van de twee toegelaten PTD's, de marktwaarde taxatie en de niet marktwaarde taxatie. De eerste wordt, zoals nu volgens een(rule based) uitvoeringsreglement uitgevoerd, de twee volgens het toepasselijk wettelijk reglement. Flexibiliteit kan worden gevonden in de doelomschrijving, de bijzondere uitgangspunten en comply or explain;

Al het andere is uiteraard toegestaan maar **mag nimmer een taxatierapport** heten. Indien uitgevoerd door een NRVT-taxateur, is hierop uitsluitend de AGB van toepassing.



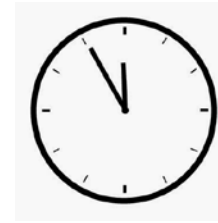
Gezien van uit de functie van de taxatie (7/7)

Het **NRVT is toezichthouder (hoeder) van de kwaliteit van de taxaties** die zijn vervaardigd op basis van een PTD door een toegelaten uitvoerder (Register Taxateur).

Dat zou zich moeten uiten in:

- i. Normering van de uitvoering van de PTD;
- ii. Kwaliteitseisen aan de uitvoerders (taxateurs);
- iii. Normering van de permanente educatie, uitvoering door derden;
- iv. Permanent toezicht;
- v. Onafhankelijk tuchtrecht.





Laatste kans voor het NRTV?

Wetgevingsbrieven AFM d.d. 9 april 2018 en DNB 16 april 2018 met een min of meer gelijklopend wetgevingsverzoek:

“Samen met de AFM wenst de DNB dat fundamentele beginselen voor het beroep van taxateur, zoals gedrags- en beroepsregels (inclusief het centraal stellen van het publieke belang van taxateurs), doorlopend kwaliteitstoezicht en onafhankelijke tuchtrechtspraak in wetgeving wordt opgenomen. Daarbij wordt uitdrukkelijk het groot zakelijk segment omvat. Enige jaren hebben AFM en DNB de vastgoedsector in Nederland opgeroepen om met een zelfregulerend raamwerk te komen dat borgt dat taxateurs op hoogwaardige en consistente wijze taxaties van vastgoed, inclusief commercieel vastgoed, kunnen uitvoeren. De afgelopen jaren is gebleken dat de sector zelf onvoldoende in staat is om een effectief raamwerk op te zetten en uit te voeren”.



Laatste kans voor het NRTV?



VERVOLG Wetgevingsbrieven AFM d.d. 9 april 2018 en DNB 16 april 2018 met een min of meer gelijklopend wetgevingsverzoek:

“Met name de scheiding tussen makelaars en taxateurs lijkt niet te lukken, waardoor de invloed van makelaars (privaatrechtelijke belangen) vermengd blijven met taxateurs (publiek belang). [...]”

“op hoogwaardige en consistente wijze taxaties van vastgoed”

Als ik de inzet en toon van de AFM en DNB beluister lijkt mij nog weinig ruimte voor een principle based taxaties.



Conclusies

- i. Het NRVT is primair toezichthouder;
- ii. De focus in het acteren van het NRVT zou van de taxateur naar het taxatierapport op basis van de PTD moeten verschuiven. De taxateur is daarbij de toegelaten uitvoerder waarop toezicht wordt uitgeoefend;
- iii. Met betrekking tot de niet GZV taxaties geldt vanuit het oogpunt van consistentie en aansprakelijkheid ruled based uitgevoerd zullen moeten blijven;
- iv. Andere waarde-adviezen mogen mits zij geen taxatie heten.



Vragen ?

o.tacoma@vastgoed-advocaten.nl

DANK VOOR UW AANDACHT

