

22052 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Beweerdelijk te lage taxatie. Bindende taxatie door drie taxateurs. Verschil tussen referentiepanden en transactiedata. Gecorrigeerde verkoopprijzen. WOZ-waarde is geen marktwaarde.

Klager koopt in 2012 een woning van een woningcorporatie voor € 190.000. In de koopakte is een terugkoopregeling opgenomen die inhoudt dat de koper de woning bij een voorgenomen verkoop aan de corporatie dient aan te bieden. Alsdan zal een taxatie worden verricht om de koopsom te bepalen. Als klager in 2022 de woning wil verkopen, wordt door de corporatie een taxateur ingeschakeld. Deze komt op een koopsom van € 455.000. Omdat de corporatie zich daarmee niet kan verenigen, wordt een taxatie door drie taxateurs verricht: één taxateur aangewezen door klager (beklaagde), één door de corporatie en de derde door de beide andere taxateurs. Zij komen tot een koopsom van € 370.000 waarmee klager zich op zijn beurt niet kan verenigen. Als partijen er niet uitkomen, dient klager een klacht in bij de Stichting NRVT tegen alle drie de taxateurs. De klacht wordt ongegrond verklaard. Tegelijkertijd dient klager een klacht in tegen beklagde. Hij meent dat de verschillende kwalificaties over de onderhoudstoestand van de woning onbegrijpelijk zijn, dat beklagde haar bevindingen niet apart van de beide andere taxateurs heeft vermeld, dat ten onrechte de door de eerste taxateur genoemde referentiepanden niet zijn gebruikt, dat de transacties van de referentiepanden te oud zijn, dat gewerkt is met gecorrigeerde verkoopprijzen en dat de waarde vrijwel op de WOZ-waarde neerkomt. De raad van toezicht acht de klacht op alle onderdelen ongegrond. Kwalificaties als 'goed' en 'redelijk' zijn subjectief. Beklaagde verklaart waarom de genoemde referentiepanden zijn gebruikt en niet die van de eerste taxatie. Bij een gezamenlijk taxatierapport is er geen ruimte voor individuele opmerkingen. De transactiedata van de referentieobjecten liggen voldoende dichtbij de taxatiedatum. Gecorrigeerde verkoopprijzen betekent dat de waarde op de transactiedatum geïndexeerd wordt naar die op de taxatiedatum. Bij de bepaling van de WOZ-waarde gelden geheel andere uitgangspunten dan bij vaststelling van de marktwaarde.

22/22 DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **A. van L.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen mevrouw **M.C. de R.**, aangeslotene bij de Vereniging (hierna te noemen: beklagde).

De klacht is door klager ingediend bij klachtformulier van 4 oktober 2022 met 19 bijlagen. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. H.W. Gierman, advocaat te Den Haag, bij brief van 14 december 2022 met 1 bijlage.

Namens klager is diens standpunt nader uiteen gezet door mr. C.M.H. van Vliet, advocaat te Den Haag, bij brief van 13 januari 2023, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mr. Gierman voornoemd bij brief van 10 februari 2023.

Bij e-mail van 23 mei 2023 heeft mr. Gierman de uitspraak van 7 maart 2023 van het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), alwaar klager een gelijklopende klacht had ingediend, overgelegd.

Klager heeft vervolgens bij e-mail van 24 mei 2023 alle stukken overgelegd betreffende het door hem ingesteld hoger beroep tegen de uitspraak van het Tuchtcollege van de Stichting NRVT.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 21 juni 2023 is klager in persoon verschenen, vergezeld door zijn partner, mevrouw M. K.. Ook beklaagde is in persoon verschenen. Zij werd ter zitting bijgestaan door mr. Gierman voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

Klager heeft in 2012 de woning aan de F-laan 38 te O gekocht van de (voorganger van de) Stichting MW, een woningcorporatie, verder te noemen: de Stichting. Het betrof hier een zogenaamde Koopgarant-woning, waarbij is voorzien in een terugkoopregeling op grond waarvan klager verplicht was de woning bij een door hem voorgenomen vervreemding aan de Stichting te koop aan te bieden en waarbij de Stichting verplicht was deze terug te kopen. In de akte van levering van 6 juli 2012 is de alstoen geldende marktwaarde van de woning gesteld op € 190.000,--.

In 2022 wilde klager de woning verkopen en hij bood deze aan de Stichting te koop aan. In het kader van de terugkoopregeling diende de woning getaxeerd te worden. In opdracht van de Stichting is de woning op 4 juli 2022 geïnspecteerd door de heer S. van der D., verbonden aan G Makelaars en Taxateurs v.o.f., die op 19 juli 2022 zijn taxatierapport uitbracht. De heer Van der D taxeerde de marktwaarde van de woning op € 455.000,--.

Omdat de Stichting zich niet kon verenigen met de door de heer Van der D getaxeerde marktwaarde – zij achtte deze te hoog –, alsmede omdat met klager geen overeenstemming is bereikt over de te hanteren waarde van de woning, is de woning bij wijze van bindend advies opnieuw getaxeerd door drie taxateurs, van wie één is benoemd

door klager, één door de Stichting en de derde door de beide andere taxateurs gezamenlijk. Deze wijze van geschillenregeling is bepaald in artikel 8.3 van de Akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen.

Beklaagde is de door klager in het kader van genoemde geschillenregeling benoemde taxateur. De door de Stichting benoemde taxateur is mevrouw M.P.M. H.. Als derde taxateur is benoemd de heer J.P. van den N., die als penvoerder voor de drie taxateurs heeft opgetreden. Beklaagde en haar mede-taxateurs hebben de woning van klager op 4 augustus 2022 gezamenlijk geïnspecteerd in het bijzijn van klager.

Op 16 augustus 2022 ontving klager van beklaagde het door haar tezamen met de andere twee taxateurs opgestelde taxatierapport, gedateerd 15 augustus 2022. Dit rapport is feitelijk opgesteld door de heer Van den N. Bij dit rapport waren de verklaringen van beklaagde en mevrouw H gevoegd, waarin zij hebben aangegeven in te stemmen met de volledige inhoud van het rapport. In dat rapport werd de waarde van de woning gesteld op € 370.000,-- hetgeen een negatief verschil van € 85.000,-- met de door de heer Van der D getaxeerde waarde opleverde.

Beklaagde heeft klager ook een document gezonden met vergelijkingsobjecten, die door beklaagde zijn aangedragen in het kader van de taxatieopdracht. In dat document staat een aantal woningen aan de D-laan te O opgenomen als mogelijke referentieobjecten, maar niet de woningen aan de D-laan 8 en 21 die door de heer Van der D in diens taxatierapport zijn gebruikt als referentieobjecten. Ook in het taxatierapport van beklaagde en haar mede-taxateurs zijn de door de heer Van der D genoemde panden niet als referentie opgenomen.

Omdat klager van mening was dat er fouten stonden in het rapport van beklaagde en de twee andere taxateurs, heeft er in de periode 18 tot 24 augustus 2022 e-mailwisseling plaatsgevonden tussen klager en beklaagde, onder meer over de niet in het rapport opgenomen oppervlakte van de zolder. Naar aanleiding hiervan hebben de taxateurs overleg gevoerd en laatstbedoeld punt aangepast in hun gecorrigeerde rapport van 25 augustus 2022. Een en ander heeft echter niet geleid tot een wijziging van de getaxeerde marktwaarde.

Bij brief van 26 augustus 2022 heeft klager zich bij beklaagde en haar mede-taxateurs beklagd over de getaxeerde marktwaarde. Bij e-mail van 7 september 2022 heeft beklaagde aan klager laten weten dat zij en haar medetaxateurs wederom overleg hadden gevoerd en daarbij nogmaals uitgebreid naar de taxatiewaarde en de gebruikte referenties hebben gekeken. Beklaagde wees er op dat de zolder van de woning van klager geen woonverdieping betrof en dat dit ook niet eenvoudig te realiseren was. Om te kunnen verklaren waarom de taxateur Van der D op een veel hogere waarde was uitgekomen, verzocht beklaagde diens taxatierapport met haar te delen, zodat zij en haar mede-taxateurs de door taxateur Van der D gebruikte referenties konden toetsen en toelichten waar de verschillen zaten.

Klager liet daarop weten dat hij zijn klacht door een onafhankelijke instantie zou laten beoordelen. Op 23 september 2022 heeft klager een klacht tegen beklaagde en haar medetaxateurs ingediend bij het Tuchtcollege van de Stichting NRVt. Op 4 oktober 2022 heeft klager een gelijkluidende klacht ingediend bij deze Raad. Bij uitspraak van 7 maart 2023 heeft het Tuchtcollege NRVt de klacht van klager ongegrond verklaard.

Klager heeft de woning niet voor het getaxeerde bedrag van € 370.000,-- aan de Stichting willen terug verkopen. Begin 2023 heeft hij de woning opnieuw te koop aangeboden aan de Stichting. Vervolgens is de woning nogmaals getaxeerd. Deze laatste taxatie kwam uit op een marktwaarde van € 400.000,--. Voor laatstgenoemd bedrag heeft klager de woning aan de Stichting verkocht.

DE KLACHT

De klacht van klager bestond aanvankelijk uit zeven onderdelen. Naar aanleiding van het door beklaagde gevoerde verweer in deze klachtprocedure, heeft de advocaat van klager namens hem twee klachtonderdelen ingetrokken.

De klacht bestaat thans uit vijf onderdelen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij

- a. de staat van de woning als ‘goed’ beoordeeld heeft, terwijl de heer Van der D die staat als ‘redelijk’ heeft omschreven, maar niettemin op een veel lagere marktwaarde is uitgekomen dan de heer Van der D;
- b. haar bevindingen omtrent de woning niet afzonderlijk van de andere twee taxateurs heeft onderbouwd;
- c. in het rapport twee referentiepanden, die door de heer Van der D in diens rapport waren genoemd, heeft weggelaten;
- d. referentiepanden heeft gekozen waarvan de verkoopdatum uit 2020 dateerde als ook heeft gewerkt met ‘gecorrigeerde verkoopprijzen’;
- e. de marktwaarde van de woning heeft getaxeerd op een bedrag dat vrijwel gelijk is aan de WOZ-waarde.

Naar het oordeel van klager heeft beklaagde een onjuist en onvoldoende gemotiveerd taxatierapport opgesteld, waarin de marktwaarde van klagers woning te laag is ingeschat. Als gevolg daarvan is klager in zijn belangen geschaad.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat zij en de andere twee taxateurs voorafgaande aan hun gezamenlijke taxatie geen kennis hebben gehad van de door de heer Van der D getaxeerde marktwaarde van de woning en ook niet de beschikking hebben gehad over diens taxatierapport. Pas toen het door beklagde en haar mede-taxateurs opgestelde taxatierapport werd aangeboden aan het validatie-instituut NWWI heeft dit instituut contact opgenomen met de heer Van den N en het eerder getaxeerde bedrag genoemd. Omdat de door beklagde en haar mede-taxateurs vastgestelde marktwaarde van de woning nogal afweek van de kort daarvoor door de heer Van der D getaxeerde waarde verzocht het NWWI beklagde en haar mede-taxateurs hun taxatie nogmaals te bezien. Na het contact met het NWWI is het taxatierapport niet aangepast.

Beklaagde is van mening dat het door haar en haar mede-taxateurs uitgebrachte rapport controleerbaar is en voorzien is van verifieerbare informatie en dat de keuzes die de taxateurs gezamenlijk hebben gemaakt op transparante wijze zijn toegelicht in hun rapport.

Met betrekking tot de afzonderlijk klachtonderdelen heeft beklagde zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a (bouwkundige staat van de woning)

Beklaagde wijst er op dat voor de beoordeling van woningen een invulstaat is ontwikkeld die door haar en haar mede-taxateurs op de juiste wijze is gebruikt. Er wordt gekeken naar een aantal algemene gegevens en de verschillende bouwdelen. Vervolgens wordt er per onderdeel aangegeven wat de bevindingen zijn. Hoewel er op enkele punten een veroudering te zien is, zijn beklagde en haar mede-taxateurs van mening dat de woning in goede staat is. De kwalificatie ‘goed’ of ‘redelijk’ is een subjectief begrip. De drie taxateurs hebben in hun rapport aangegeven dat zij referenties hebben gebruikt met vergelijkbare onderhoudssituaties.

Klachtonderdeel b (afzonderlijke onderbouwing door taxateurs)

De woning van klager is door de drie taxateurs gezamenlijk opgenomen en aansluitend hebben zij gezamenlijk analyses uitgevoerd en eensluidend de marktwaarde vastgesteld. Het gaat volgens artikel 8.3 lid 2 van de Akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen om een eensluidend oordeel. Het is dan ook niet gebruikelijk dat de taxateurs afzonderlijk een onderbouwing geven van de door hen gezamenlijk vastgestelde marktwaarde.

Klachtonderdeel c (vergelijgingsobjecten)

Beklaagde heeft aan klager een document met vergelijkingsobjecten toegestuurd. Dit document is naderhand ter informatie aan klager gezonden. De daarin door beklagde opgenomen lijst met mogelijke referentiepanden is voorafgaande aan de gezamenlijke taxatie door haar ingebracht. Beklaagde wijst er op dat niet alleen zij, maar ook haar twee mede-taxateurs referenties hebben aangedragen. Na overleg hebben de drie taxateurs gezamenlijk drie referenties gekozen voor de onderbouwing van de waardering

van de woning van klager. Er is gezamenlijk gekozen voor de referentiepanden aan de S-laan 45, S-laan 25 en President K-laan 48. Genoemd document doet volgens beklagde derhalve niet ter zake. Beklaagde licht toe waarom de door de heer Van der D gebruikte referentiepanden D-laan 21 en D-laan 8 geen goede referenties zijn. Zo beschikken deze twee woningen – in tegenstelling tot de woning van klager – onder meer over een luxe keuken en een vaste trap naar de zolderverdieping, die een hogere nokhoogte heeft, alwaar zich een slaapkamer bevindt.

Klachtonderdeel d (verkoopdata gebruikte referenties)

Beklaagde herhaalt dat de door klager genoemde panden D-laan 8 en 21 geen goede referentieobjecten zijn. De wel in het rapport van beklagde en haar mede-taxateurs genoemde referentiepanden hebben als verkoopdata respectievelijk 23 mei 2022, 24 november 2020 en 17 augustus 2021.

Ter zitting van de Raad heeft beklagde een toelichting gegeven op het begrip ‘gecorrigeerde verkoopprijs’. Deze heeft enerzijds te maken met de prijsontwikkeling en anderzijds met het eigen ‘marktgevoel’. De marktontwikkeling volgt uit de data base, aldus beklagde.

Klachtonderdeel e (WOZ-waarde)

Beklaagde stelt dat zij en haar mede-taxateurs de waarde van klagers woning niet hebben gebaseerd op de WOZ-waarde. Het is de gemeente die deze laatste waarde vaststelt. De gemeente houdt bij de bepaling van die waarde geen rekening met de staat van de woning of de ligging. Er wordt enkel gekeken naar de gemiddelde verkoopprijzen van woningen in de buurt.

DE BEOORDELING

Alvorens de Raad overgaat tot de beoordeling van de klacht merkt hij het volgende op. Ter zitting van de Raad zijn door klager vraagtekens gezet bij de onpartijdigheid dan wel onafhankelijkheid van twee van de drie taxateurs, die het onderhavige taxatierapport hebben vervaardigd.

Klager heeft er op gewezen dat zowel de taxateur H als de taxateur Van den N voorkomen op een door de Stichting gehanteerde lijst van makelaars die in opdracht van de Stichting taxaties uitvoeren ingeval Koopgarantwoningen aan de Stichting worden aangeboden voor terugkoop. Beklaagde komt niet op die lijst voor. Zij heeft verklaard er niet van op de hoogte te zijn geweest dat de taxateur Van den N op genoemde lijst stond. Klager vraagt zich af of er wellicht door de Stichting invloed is uitgeoefend op de twee taxateurs die op haar lijst voorkomen.

De Raad begrijpt dat klager teleurgesteld was over de marktwaarde die door beklagde en haar twee mede-taxateurs aan de woning is toegekend, maar er is geen enkele aanwijzing dat beklagde niet onpartijdig en niet onafhankelijk zou hebben gehandeld. Zij had immers geen band of zakelijke relatie met de Stichting.

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a (bouwkundige staat van de woning)

Met beklaagde is de Raad van oordeel dat de kwalificatie ‘goed’ of ‘redelijk’ een subjectief begrip is. Dat betekent dat de bouwkundige staat van dezelfde woning door de ene taxateur als ‘goed’ beoordeeld kan worden en door een andere taxateur als ‘redelijk’. Die kwalificatie is maar een van de vele factoren die een rol spelen bij de waardeaststelling van een woning. De omstandigheid dat beklaagde en haar medetaxateurs de woning van klager het predicaat ‘goed’ hebben toebedeeld, maakt nog niet dat hun waardevaststelling onjuist is geweest.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b (afzonderlijke onderbouwing door taxateurs)

Het onderhavig taxatierapport is uitgebracht in de vorm van een bindend advies, conform de bepalingen van de Akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen. Dit betekent dat de drie taxateurs tot een gezamenlijk en eensluidend oordeel omtrent de waarde van de woning dienen te komen. Een bindend advies biedt geen plaats voor opname in dat rapport van overwegingen en individuele meningen van de drie taxateurs.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel c (vergelijkingsobjecten)

Aan het document met mogelijke vergelijkingsobjecten dat beklaagde aan klager heeft gezonden kan geen ‘status’ worden toegekend. (Opmerking van de Raad: klager noemt dit document een ‘waarderingsdocument’, doch de officiële term is ‘verkoopadvies’, zoals het document ook onderaan vermeldt).

Beklaagde heeft toegelicht dat de drie taxateurs afzonderlijk mogelijke referentieobjecten konden aandragen, waarna vervolgens in gezamenlijk overleg door de taxateurs de in het rapport op te nemen referentiepanden werden gekozen. Beklaagde heeft voldoende toegelicht waarom de twee door de heer Van der D in diens taxatierapport genoemde panden D-laan 8 en 21 volgens haar en haar medetaxateurs niet geschikt waren als referentie.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel d (verkoopdata gebruikte referenties)

De Raad deelt niet de mening van klager dat de verkoopdata van de door beklaagde en haar medetaxateurs in het rapport opgenomen referentiepanden in tijd te ver verwijderd liggen van de datum van het onderhavig taxatierapport. Het is gebruikelijk dat taxateurs referenties (=gedane transacties) zoeken die liggen vóór de waardepeildatum van het te taxeren object. De transactieprijs uit het verleden van die referentiepanden dient dan gecorrigeerd te worden naar de waardepeildatum van het te taxeren object. Dit is de zo geheten ‘gecorrigeerde verkoopwaarde’. Een en ander is ook vastgelegd in

de structuur van het taxatierapport, enerzijds om aan te tonen dat min of meer soortgelijke woningen als vergelijkingsobject gebruikt en bekeken zijn, en anderzijds om de marktontwikkeling zichtbaar te maken over de periode tussen de transactiedatum van de referentiewoning en de waardepeildatum van het te taxeren object. Indien voldoende referentiepanden aanwezig zijn, zoeken taxateurs doorgaans naar referentiepanden waarvan de transactiedatum maximaal 5 jaar ligt vóór de waardepeildatum van het te taxeren object.

De verkoopdatum van het gekozen referentieobject S-aan 45 is 23 mei 2022. Het object S-laan 25 is verkocht op 24 november 2020 en het object President K-laan 48 op 1 april 2021 (abusievelijk is in het verweer van beklaagde de transportdatum van dit object genoemd, te weten 17 augustus 2021). De transactiedata van de gekozen referentieobjecten liggen derhalve ruim binnen de hierboven genoemde periode van (maximaal) 5 jaar. Omdat de verkoopdatum van twee van de genoemde referentiepanden is gelegen enige tijd vóór het uitbrengen van het taxatierapport betreffende de woning van klager, wijkt de transactieprijs van die panden substantieel af van de gecorrigeerde verkoopwaarde. Omdat de verkoopdatum van het object S-laan 45 is gelegen kort vóór de taxatie van de woning van klager, wijkt de gecorrigeerde verkoopwaarde van dit referentiepand niet of nauwelijks af van de verkoopprijs.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel e (WOZ-waarde)

Nu de WOZ-waarde van een woning door de gemeente wordt vastgesteld en nu daarbij geheel andere uitgangspunten gelden dan bij een individuele taxatie van een woning, kan ook dit klachtonderdeel niet leiden tot een gegrondverklaring van de klacht. Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 24 juli 2023.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris