

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN
VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

**Beweerdelijk te lage taxatie. Onteigeningswaarde en marktwaarde.
Onafhankelijkheid taxateur. Overgangsrecht wijziging bestemming.
Onzorgvuldigheden in taxatierapport. Datum uitspraak en datum
verzendingsbrief.**

Klager is eigenaar van een woning op het bijbehorende terrein waarvan hij zijn bedrijf uitoefent. Het perceel is gelegen in een industriegebied. De regionale ontwikkelingsmaatschappij waarin ook de gemeente participeert, wenst het perceel te verwerven om dit bij het industriegebied te voegen. In 2013 wordt daartoe van het perceel van klager de bestemming gewijzigd in bedrijfsterrein. Voorafgaand daaraan onderhandelt klager met de gemeente over verkoop. In 2012 en 2013 worden taxatierapporten op basis van onteigening uitgebracht die uitkomen op waardes van € 902.150, € 934.000 en € 816.000. In maart 2014 brengt beklaagde in opdracht van de hypotheekhouder een uitgebreide taxatie uit. Hij komt op een marktwaarde van € 475.000 en een executiewaarde tussen € 290.000 en € 315.000. In mei 2014 wordt het perceel met woning executoriaal geveild en brengt € 300.000 op.

In 2017 geeft weer een andere makelaar op verzoek van klager een second opinion over de taxatie van beklaagde. Deze uit flinke kritiek en komt op een marktwaarde van € 918.000.

Klager is van mening dat beklaagde een veel te lage waardering uitbracht. Hij heeft het perceel ten onrechte als woonruimte met grond getaxeerd terwijl er een bedrijfsbestemming op ligt. Hij denkt verder dat beklaagde zich heeft laten beïnvloeden door de gemeente toen hij daar om inlichtingen vroeg en dus niet onafhankelijk opereerde. De Centrale Raad acht deze klacht ongegrond. Het getuigt juist van nauwkeurigheid als een makelaar informatie inwint bij de autoriteiten.

Het college merkt verder op dat de uitgangspunten bij een taxatie op basis van onteigening verschillen van die bij de vaststelling van de marktwaarde. Dat wordt met name bij de second opinion miskend.

Het taxatierapport van beklaagde bevat wel diverse onzorgvuldigheden die echter geen invloed hebben op de waardering. Zo gebruikt de taxateur de begrippen woning en bedrijfswoning door elkaar zodat onduidelijk is of nu een woning met grond is gewaardeerd of een bedrijfswoning met bedrijfsp perceel. Verder is onduidelijk hoeveel grond nu eigenlijk is meegenomen bij de taxatie. Tenslotte ontbreekt een kanttekening in het rapport over het overgangsrecht in verband met de bestemmingswijziging.

Ambtshalve overweegt de Centrale Raad het volgende. De datum van de uitspraak van de Raad van Toezicht is 31 januari 2018. De brief waarmee de uitspraak is verzonden is gedateerd 19 februari 2018. Dat is in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak waarin staat dat een uitspraak binnen 2 weken

na bepaling daarvan moet worden verzonden. De Centrale Raad houdt het ervoor dat na de zitting nog is beraadslaagd over de exacte tekst van de uitspraak. Het ware dus juist als datum van de uitspraak wordt vermeld de dag waarop de definitieve tekst wordt vastgesteld. Nu partijen geen nadeel van een en ander hebben ondervonden laat het college het bij deze ambtshalve constatering.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **L.C. M.**, wonende te D,
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

1. **D MAKELAARS B.V.**, NVM-Lid, gevestigd te R en (mede) kantoorhoudende te B,
2. de heer **A. DE J.**, aangesloten NVM-makelaar, (mede) kantoorhoudende te B,
geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 28 september 2017 heeft appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht West. In de beslissing van 31 januari 2018, op 19 februari 2018 aan partijen gezonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg (hierna gezamenlijk het makelaarskantoor c.s. dan wel afzonderlijk: het makelaarskantoor en de makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klager is bij brief van 9 april 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. Bij brief van 9 mei 2018 heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 In het verweerschrift van 3 juli 2018 heeft het makelaarskantoor c.s. verweer tegen het beroep van klager uiteengezet.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 20 november 2018 van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:

- klager in persoon, bijgestaan door mr. S.J.M. Jaasma;
- namens het makelaarskantoor en voor zichzelf: de makelaar, bijgestaan door mr. O.B. Zwijnenberg.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

2. **De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klager heeft bij akte van levering d.d. 15 maart 2007 de eigendom verkregen van het perceel aan de W-dijk 75 en 75 A te D, kadastraal bekend als gemeente D, sectie V, nummer 228, groot 42a 68ca, tegen betaling van een koopsom van € 276.000,- (hierna: het perceel). Klager heeft het perceel toen gekocht met gebruik als woonhuis met aanhorigheden.
- 2.2 Volgens het kadastraal uittreksel van 4 april 2014 lag op het perceel een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, een bestuursdwangbesluit of dwangsbesluit en een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- 2.3 De Regionale Ontwikkelingsmaatschappij D (hierna: ROD) wenste het gebied waartoe ook het perceel behoort (verder) te ontwikkelen tot bedrijventerrein. In ieder geval in de jaren 2012 en 2013 heeft klager met ROD over verkoop van zijn perceel gesproken.
- 2.4 In het kader van de onderhandelingen met ROD heeft klager advies ingewonnen over de aan hem toekomende vergoeding bij verkoop van het perceel aan ROD. Een onderdeel van die vergoeding is de waarde van het perceel. In opdracht van klager zijn drie taxatierapporten uitgebracht. Ook de gemeente/ROD heeft een taxatierapport laten uitbrengen. In de taxatierapporten heeft:
 - a. de heer P. B. een waardebeoordeling van het perceel op basis van onteigening gegeven. De waarde van het perceel is door de heer B gesteld op € 902.150,-;
 - b. De heer R. N., als makelaar en taxateur verbonden aan N + Partners Makelaars Taxateurs, (hierna: makelaar N) heeft de waarde van het perceel, uitgaande van het gebruik als woning met bedrijfsruimte ten behoeve van een handelsonderneming naar de peildatum van 26 juli 2012, getaxeerd op € 934.000,-;
 - c. Makelaar N heeft op 22 oktober 2012 het perceel opnieuw getaxeerd, dit keer in het kader van onteigening, waarbij de waarde is bepaald op € 935.000,-;
 - d. De heer J. van der H., verbonden aan de V Groep, heeft op 8 januari 2013 een schadebeoordeling op basis van onteigening opgesteld en tot uitgangspunt genomen een bedrijfswoning op bedrijventerrein

waarbij op het perceel voor 691m² een groenbestemming en op 3577m² een bedrijfsbestemming rust. De waarde van het perceel is door hem bepaald op € 816.000,-.

- 2.5 Bij e-mail van 31 oktober 2013 heeft de gemeente D aan klager de toen bestaande stand van de onderhandelingen met hem weergegeven. Voor zover van belang luidt deze e-mail:

“(…)

Tijdens de onderhandelingen is duidelijk aangegeven dat het een eenmalig bod was. Ook is destijds aan u en uw zaakwaarnemer duidelijk verteld dat de dwangsom, die de gemeente vordert, niet ter discussie staat en gelet op de uitspraak van de Raad van State geïnd moet en zal worden door de gemeente.

Het oorspronkelijke bod van € 750.000,- is, om u tegemoet te komen, door de portefeuillehouders zelfs nog verder verhoogd met de door u te betalen dwangsom tot € 875.000,-. Dit was een uiterste bod. Desondanks heeft u niet ingestemd met het bod en heeft het College besloten uw perceel in te passen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierop wenst zij nu niet meer terug te komen.

“(…)”

- 2.6 Kennelijk rustte op het perceel een hypotheekrecht ten gunste van de Deutsche Bank AG. De Deutsche Bank AG heeft begin 2014 Lindorff Credit Management (hierna: Lindorff) ingeschakeld voor de begeleiding voor de uitwinning van het hypotheekrecht.

- 2.7 Lindorff heeft op 7 maart 2014 aan het makelaarskantoor opdracht gegeven het perceel van klager te taxeren. De makelaar, verbonden aan het makelaarskantoor, heeft het perceel op 13 maart 2014 opgenomen en op 2 mei 2014 een taxatierapport volgens het model “Bijzonder beheer woonruimte” (hierna: het taxatierapport) uitgebracht. Het taxatierapport vermeldt als doel van de taxatie het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een verkoop. De waardepeildatum is 13 maart 2014.

Uitgaande van een leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) te leveren perceel wordt de marktwaarde getaxeerd op € 475.000,-. De vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executoriale veiling ligt in dat geval tussen € 290.000,- en € 315.000,-.

Uitgaande van een levering van het perceel in verhuurde staat wordt de marktwaarde getaxeerd op € 255.000,-. In die verhuurde staat ligt de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executoriale veiling tussen € 170.000,- en € 180.000,-.

Bij onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden zal volgens het taxatierapport de vermoedelijke verkoopopbrengst liggen tussen € 390.000,- en € 410.000,-.

In het taxatierapport zijn als bijlagen opgenomen:

- kadastraal uittreksel d.d. 4 april 2014;
- kadastrale kaart d.d. 4 april 2014;
- uittreksel van het bestemmingsplan D K III;

- rendementsberekening marktwaarde in verhuurde staat d.d. 28 april 2014;
- notariële akte tot het vestigen van een recht ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een rioolleiding met eventueel bijbehoren d.d. 4 april 1986;
- woningtransacties in postcode gebied [.....];
- akte van levering d.d. 15 maart 2007.

Het taxatierapport is door het NWWI gevalideerd.

- 2.8 Op 14 mei 2014 is de eigendom van het perceel ten gevolge van een executoriale veiling overgedragen aan de ROD tegen betaling van het bedrag van € 300.000,- (excl. kosten).
- 2.9 Klager heeft makelaar P. H., verbonden aan A Makelaardij B.V. te A, (hierna: A) verzocht het taxatierapport te beoordelen en daarbij in het bijzonder na te gaan of in het taxatierapport onjuistheden staan gezien het grote verschil in getaxeerde marktwaarde met de twee rapporten van makelaar N. A heeft op 31 mei 2017 een “Second Opinion Taxatie W-dijk 75 te D” (hierna: Second Opinion) uitgebracht. In de Second Opinion wordt geconcludeerd dat de waarde in het taxatierapport niet correct is. Hiervoor worden vijf redenen genoemd:
- “1. Er is gewaardeerd op basis van woonruimte ondanks de geldende bestemming.*
 - 2. Er is in de waardering volledig aan de geldende bestemming voorbijgegaan.*
 - 3. De ongebonden grond is gewaardeerd als tuingrond in plaats van industriegrond.*
 - 4. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar optimaal gebruik (HABU).*
 - 5. Nergens blijkt dat de WVG aanwijzing (recht eerste koop door de gemeente D ten behoeve van uitbreiding industriegebied D K) heeft plaatsgevonden.”*
- Volgens de Second Opinion is de juiste waarde van het perceel het gemiddelde van de getaxeerde waardes van makelaar N en B (€ 934.000,- en € 902.150,-), derhalve circa € 918.000,-.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht als volgt samengevat. Het makelaarskantoor c.s. heeft
- a. het perceel te laag getaxeerd;
 - b. een verkeerde manier van waardering gebruikt en de bestaande grond niet volgens de regels getaxeerd, doordat het perceel is getaxeerd:
 - als ware het allemaal woonruimte, terwijl er al sinds 1991 een bedrijfsbestemming op het totale perceel rustte;
 - zonder rekening te houden met de vigerende bestemming;
 - waarbij de ongebonden grond als tuingrond in plaats van als industriegrond is getaxeerd.

- c. geen onderzoek verricht naar optimaal gebruik en nergens uit blijkt dat de WVG aanwijzing heeft plaatsgevonden.

3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

toepasselijk tuchtrecht

- 4.1 De klacht is op 24 augustus 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

maatstaf taxatierapport en taxatie

- 4.2 In het geval wordt geklaagd over een op ondeugdelijke wijze uitgevoerde taxatie heeft de tuchtrechter na te gaan of de makelaar bij het taxeren en het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, luidende
“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”
De rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt, brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld.
Voorts wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.
Indien een klager stelt dat een taxatierapport ondeugdelijk is, is het aan hem om concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat de door de makelaar getaxeerde waarde onjuist is. Hoe uitgebreider een makelaar zijn waarde in het taxatierapport heeft onderbouwd of nadien toegelicht hoe meer ook van een klager en door hem ingeschakelde deskundige(n) mag worden verwacht dat zij aangeven welke onjuiste uitgangspunten de makelaar volgens hen bij de waardebepaling heeft gehanteerd.
- 4.3 Deze maatstaf geldt ook in geval geklaagd wordt over een taxatierapport dat door het NWWI is gevalideerd.

onafhankelijkheid

- 4.4 Klager wijst erop dat in het Taxatierapport onder vraag M sub 1a (pag.

13) staat vermeld dat de makelaar voor de publiekrechtelijke aspecten onder meer op 28 april 2014 informatie heeft ingewonnen bij mevrouw W, werkzaam op de afdeling projectmanagement van de gemeente D. Klager vermoedt dat de makelaar door mevrouw W is beïnvloed waardoor hij zijn taxatierapport niet in onafhankelijkheid heeft opgesteld.

- 4.5 Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht is dit verwijt terecht door de Raad van Toezicht verworpen. Op grond van het model taxatierapport heeft een taxateur bij onder meer de vraag naar de publiekrechtelijke aspecten van het te taxeren object te vermelden van welke informatiebronnen hij gebruik heeft gemaakt. Die informatiebronnen kunnen bijvoorbeeld zijn openbare registers, publicaties en digitale bronnen, maar ook telefonisch ingewonnen informatie. Het is gebruikelijk – en getuigt ook van zorgvuldigheid – als publiekrechtelijke relevante informatie (mede) wordt ingewonnen of geverifieerd bij een ambtenaar bij een gemeente. In het taxatierapport dienen de gebruikte informatiebronnen te worden vermeld. De makelaar heeft aldus correct gehandeld. Hierdoor leidt het enkele telefonisch contact er niet toe dat de makelaar zijn werkzaamheden niet in onafhankelijkheid heeft uitgevoerd. Ook een (subjectief ervaren) vermoeden van beïnvloeding is onvoldoende voor een dergelijk (ernstig) verwijt.

uitgangspunt taxatie

- 4.6 De makelaar had het perceel te taxeren in het licht van de toen bestaande en voor hem kenbare feiten en omstandigheden. Uit de overgelegde stukken en wat partijen hebben aangevoerd is de Centrale Raad van Toezicht het volgende gebleken. Er was geen sprake van een reguliere woning. Het perceeloppervlakte was groot (ca 4.270 m²). Op een deel van het perceel stond een woning met veranda, zwembad en tuin. Elders op het perceel stond een loods. Verder bestond het perceel uit onbebouwde grond dat deels was verhard. Klager woonde in de woning en oefende zijn bedrijf - aanleggen van tuinen en plaatsen van recreatiewoningen op recreatieparken - op het perceel uit. Op het perceel kunnen klanten door klager te bouwen/plaatsen (recreatie)woningen zien en ook mogelijkheden voor de inrichting van de tuin rondom de te bouwen/plaatsen (recreatie)woningen bekijken.
- 4.7 Het bestemmingsplan “D K III”, vastgesteld door de raad van de gemeente D op 25 juni 2013, kent aan het perceel de bestemming “bedrijventerrein” toe. Op grond van overgangsrecht was voor klager bewoning ten behoeve van het bedrijf toegestaan. De infrastructuur op en rond het perceel maakte toen nog geen deel uit van het nabijgelegen bedrijventerrein. ROD wilde ook het perceel bij het nabij gelegen bedrijventerrein betrekken en voerde daarvoor onderhandelingen met klager ter verwerving van het perceel.

- 4.8 ROD was een potentiële koper voor het perceel. Andere potentiële kopers waren personen die een bedrijf uitoefenen of wilden uitoefenen, vallend binnen de beschrijving van het bestemmingsplan, waarvoor een redelijk oppervlakte van (onbebouwd of nog te bebouwen) grond nodig was. Op zichzelf is denkbaar dat tot de kring van potentiële kopers ook behoren personen/bedrijven die een met het vigerende bestemmingsplan strijdig gebruik voor ogen stond in de verwachting dat de gemeente D voor dat strijdige gebruik toestemming zou geven en de planologische bestemming voor dat gebruik zou aanpassen. Gelet op de ten tijde van de taxatie bestaande plannen van ROD diende de kans dat die toestemming zou worden gegeven laag te worden aangeslagen. Bovendien dienden potentiële kopers, niet zijnde de gemeente D/ROD, er rekening mee te houden dat, als het terrein niet werd ingericht en in gebruik genomen zoals de gemeente D/ROD dat voor ogen stond, een onteigeningsprocedure zou kunnen volgen. Ook zou klager bij verkoop aan een ander dan de gemeente D het perceel op grond van het gevestigde wettelijk voorkeursrecht eerst hebben aan te bieden aan de gemeente D.
- 4.9 Voorts had klager de woning illegaal uitgebouwd en diende hetzij klager hetzij een potentiële koper die uitbouw te verwijderen.

taxatie op basis van onteigening

- 4.10 Klager heeft ter onderbouwing van zijn stelling, dat het makelaarskantoor de marktwaarde van het perceel (veel) te laag heeft getaxeerd, overgelegd taxatierapporten van makelaars N, B en Van der H en een second opinion van A. Die overgelegde taxatierapporten zijn opgemaakt in het kader van onderhandelingen over een vergoeding op basis van de systematiek in de Onteigeningswet. De waarde van het perceel is in die systematiek een onderdeel van die vergoeding. Klager gaat ervanuit dat de waarde van het onroerend goed in het kader van de Onteigeningswet gelijk is aan de waarde van het onroerend goed in het kader van een veronderstelde koop. Ook in de second opinion wordt van dit uitgangspunt uitgegaan.
- 4.11 Het waardebegrip in het onteigeningsrecht is “de werkelijke waarde”. De werkelijke waarde van het te onteigenen onroerend goed is de prijs tot stand gekomen bij een “onderstelde koop” in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper (art. 40b lid 2 Onteigeningswet). In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde van het onroerend goed naar een andere maatstaf bepaald (art. 40b lid 3 Onteigeningswet). Bij de waardering van het onroerend goed ter bepaling van de werkelijke waarde dienen in voorkomende gevallen correcties - waaronder de zogeheten eliminatieregel en de egalisatieregel - te worden toegepast die zijn neergelegd in de artikelen 40c t/m 40e Onteigeningswet.

- 4.12 De Raad van Toezicht heeft derhalve terecht geoordeeld dat aan de door klager overgelegde taxaties ter vaststelling van de werkelijke waarde van het perceel andere uitgangspunten ten grondslag liggen dan de marktwaarde van het perceel in het taxatierapport. In de second opinion is dit ten onrechte niet onderkend.

(on)zorgvuldigheid taxatierapport

- 4.13 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het taxatierapport op een aantal onderdelen niet met de zorgvuldigheid is opgesteld die van een makelaar mag worden verwacht. De Centrale Raad van Toezicht wijst in het bijzonder op de volgende drie onderdelen.

- 4.14 In het taxatierapport wordt wisselend gebruik gemaakt van de woorden/begrippen “woning” (B onder 1, H onder 1 sub a, e en f, N sub 1) en “bedrijfswoning” (M onder 1 sub b, M onder 2 sub c). Hierdoor wordt onduidelijkheid geschapen of het makelaarskantoor c.s. het perceel heeft gewaardeerd als woning met grond of als bedrijfswoning met bedrijfsperceel.

In onderdeel N sub 2 van het taxatierapport is een waardeberekening opgenomen. In die waardeberekening is het perceel in drie delen gesplitst en aan ieder deel is een waarde toegekend. De drie delen zijn: woonhuis (deel A) met een perceel van 1.000 m² en een waarde van € 353.000,-; loods (deel B) met een oppervlakte van 225 m² en een waarde van € 72.000,-; additionele grond en verharding (deel C) met een oppervlakte van 1.000 m². Eerst ter zitting heeft de makelaar toegelicht dat hij bij de waardering van deel B nog 1.000 m² grond heeft betrokken. Dit laatste is niet expliciet in het taxatierapport vermeld. Bovendien als van de juistheid van die mededeling wordt uitgegaan stelt de Centrale Raad van Toezicht vast dat in het taxatierapport van het perceeloppervlakte van 4.268 m² er 3.000 m² in de waarde berekening is betrokken en daarmee 1.268 m² niet is benoemd. Ter zitting heeft de makelaar desgevraagd verklaard dat hij gezien de ligging van die resterende strook grond daaraan geen waarde heeft toegekend. In het taxatierapport is dat niet opgenomen. Voorts is het geen enkele waarde toekennen aan een substantiële strook grond op zichzelf ongebruikelijk en verdient het aanbeveling dat expliciet in een taxatierapport te melden. Overigens is op zichzelf denkbaar dat op basis van de som van de delen A, B en C wordt geconcludeerd dat in die totaalwaarde ook is begrepen de waarde van de niet expliciet meegerekende strook grond, maar ook bij die benadering verdient het aanbeveling dat expliciet in het taxatierapport op te nemen. Door slechts een deel van het oppervlakte van het perceel in de waardeberekening op te nemen kan de indruk ontstaan dat het makelaarskantoor 2.268 m², althans 1.268 m², niet in de waardeberekening heeft betrokken.

De situatie van het perceel ten tijde van de taxatie in mei 2014 was bijzonder doordat vanuit planologisch perspectief het gebruik van klager

mede was gebaseerd op overgangsrecht en de ROD een belangrijke potentiële koper was vanwege het voornemen het perceel te verwerven, te ontwikkelen en te betrekken bij het nabij gelegen bedrijventerrein. In een dergelijke situatie kan de waarde ook worden bepaald door (zeer kort gezegd) de prijs van uitgeefbare bedrijfsgrond te nemen en daarop in mindering te brengen de kosten om het terrein daarvoor geschikt te maken. Het makelaarskantoor heeft een dergelijke kanttekening - al dan niet met een berekening - in het taxatierapport, bijvoorbeeld onder N (Nadere mededelingen), niet opgenomen.

- 4.15 Volledigheidshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht op dat het verwijt van klager, daarin gesteund door de uitgebrachte second opinion, dat nergens uit blijkt dat het perceel met een WVG is belast, niet terecht is. Gelet op de vermelding van de vestiging van het WVG recht in het kadastraal uittreksel mocht het makelaarskantoor c.s. daarvan uitgaan.
- 4.16 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het gewicht van de hiervoor genoemde drie onzorgvuldigheden in het Taxatierapport van zodanig gewicht is dat de makelaar en het makelaarskantoor daarmee tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld.

getaxeerde waarde

- 4.17 De enkele omstandigheid dat het taxatierapport niet is opgesteld met de zorgvuldigheid die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht is op zichzelf onvoldoende om aan te nemen dat ook de in het taxatierapport opgenomen waardes onjuist zijn.
- 4.18 In het taxatierapport is opgenomen dat de vermoedelijke verkoopopbrengst van het perceel, leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) bij een executoriale veiling ligt tussen de € 290.000,- en € 315.000,-. Het perceel is kort na het uitbrengen van het taxatierapport executoriaal geveild, waarbij de verkoopopbrengst € 300.000,- (excl. kosten) was. Dit is een belangrijke aanwijzing dat de in het taxatierapport opgenomen verkoopopbrengst bij een executoriale veiling juist is.
- Eerst ter zitting heeft klager gesteld dat de verkoopopbrengst op de executoriale veiling negatief is beïnvloed door factoren waarmee in het taxatierapport geen rekening is en kon worden gehouden, zodat de verkoopopbrengst in het taxatierapport geen reële inschatting is als die negatieve factoren worden weggedacht. Klager heeft deze negatieve factoren echter niet concreet onderbouwd en evenmin aangetoond dat die factoren op zichzelf tot een lagere verkoopopbrengst hebben geleid en de overige bekende factoren die verkoopopbrengst van € 300.000,- niet hebben bepaald.
- De Centrale Raad van Toezicht houdt het er onder deze omstandigheden voor dat het makelaarskantoor c.s. in redelijkheid tot de vermoedelijke verkoopopbrengst van het perceel bij een executoriale veiling heeft kunnen komen.

- 4.19 De marktwaarde van het perceel, leeg en vrij van huur en gebruiks(-rechten) is in het taxatierapport gesteld op € 475.000,-. Hiervoor heeft de Centrale Raad van Toezicht al overwogen dat de waardes van het perceel in de door klager overgelegde taxatierapporten uitgaan van een andere waardebegrip, namelijk de in het onteigeningsrecht geldende werkelijke waarde, zodat de waardes in die rapporten niet zonder enige correctie kunnen worden vergeleken met de marktwaarde in het taxatierapport. Klager heeft die correcties om tot de marktwaarde te komen niet gegeven en evenmin is in de second opinion daaraan aandacht besteed, zodat die rapporten geen ondersteuning bieden voor de stelling van klager dat in het taxatierapport de marktwaarde veel te laag is gesteld. De makelaar had bij het opstellen van het taxatierapport uit te gaan van de voor hem kenbare feiten en omstandigheden zoals verkort weergegeven onder 4.6 t/m 4.9. Gelet op de feitelijke situatie kon de makelaar in redelijkheid oordelen dat de onbebouwde grond geen volwaardige bedrijfsgrond was die een prijs van € 150 per m² rechtvaardigde, maar kon hij in redelijkheid daaraan een waarde toekennen van € 50,- per m². Tevens heeft de makelaar in de waardebepaling in redelijkheid kunnen meewegen, hetgeen in de second opinion ten onrechte buiten beschouwing is gelaten, dat de illegale uitbouw van de (bedrijfs)woning die van de gemeente verwijderd moest worden en waartegen (kennelijk inmiddels onherroepelijke) bestuursrechtelijke besluiten waren genomen.
- 4.20 Onder deze omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat geen feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan op grond waarvan geoordeeld kan worden dat het makelaarskantoor c.s. in redelijkheid niet tot de door hen getaxeerde marktwaarde heeft kunnen komen.

datum uitspraak Raad van Toezicht

- 4.21 Ambtshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht nog het volgende op. In de bestreden uitspraak is gesteld dat de uitspraak is gewezen op de datum van de mondelinge behandeling op 31 januari 2018. Ingevolge artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Raad van Toezicht binnen twee weken nadien een afschrift van de uitspraak aan klager, beklaagde, het Algemeen Bestuur, het bestuur van de afdeling waaronder de beklaagde ressorteert en de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht te zenden. De Raad van Toezicht heeft evenwel op 19 februari 2018 de uitspraak ondertekend en verzonden. Daarmee rijst de vraag of de Raad van Toezicht artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft geschonden en zo ja, welke gevolgen daaraan dienen te worden verbonden. De Centrale Raad van Toezicht houdt het ervoor dat de Raad van Toezicht aansluitend aan de mondelinge behandeling geen mondelinge uitspraak heeft gedaan, maar intern over de zaak heeft beraadslaagd.

Vervolgens is op grond van de beraadslagingen de tekst van de uitspraak opgesteld en heeft nog overleg over de vaststelling van de tekst van de uitspraak plaatsgevonden. Eerst op of omstreeks 19 februari 2018 is daarover kennelijk overeenstemming bereikt, waarna de uitspraak is ondertekend en kort nadien openbaar gemaakt. In een dergelijke situatie wordt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht aan de feitelijke gang van zaken meer recht gedaan en overeenkomstig het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld indien als datum waarop de uitspraak wordt gewezen, wordt genomen de datum waarop de tekst van de beslissing na overleg over het concept en door de meerderheid van de leden van de Raad van Toezicht is vastgesteld en vervolgens de uitspraak binnen twee weken nadien wordt verzonden. Een datum van de uitspraak die aan deze feitelijke situatie recht doet, leidt ook tot minder vragen bij klagers, beklaagden en de Centrale Raad van Toezicht op welke datum de termijn voor hoger beroep begint te lopen en verstrijkt. Nu niet gesteld of gebleken is dat klaagster of het Makelaarskantoor c.s. door deze gang van zaken op enigerlei wijze in hun belangen zijn geschaad zal de Centrale Raad van Toezicht daaraan geen verdere gevolgen verbinden.

- 4.22 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

5. **Slotsom**

- 5.1 De Centrale Raad van Toezicht acht de klacht in zoverre gegrond dat het taxatierapport niet is opgesteld met de zorgvuldigheid die van een redelijkheid handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. De makelaar en het makelaarskantoor hebben in zoverre tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.
- 5.2 De overige klachtonderdelen, waaronder de getaxeerde waardes, zijn ongegrond.
- 5.3 Gelet op het gegrond geachte verwijt zal alleen aan de makelaar die het taxatierapport heeft opgesteld een tuchtrechtelijke straf worden opgelegd. In de omstandigheden van het geval is de berisping een passende straf.
- 5.4 De gedeeltelijke gegrondheid van de klacht leidt ertoe dat de kosten van het hoger beroep voor rekening van het makelaarskantoor c.s. komen.
- 5.5 Het door klager betaalde klachtgeld bij de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht zal worden terugbetaald.
- 5.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht West van 31 januari 2018, verzonden op 19 februari 2018;
en opnieuw beslissend:
- 6.2 verklaart het klachtonderdeel voor zover gericht tegen de zorgvuldigheid waarmee het taxatierapport is opgesteld gegrond;
- 6.3 verklaart voor het overige de klacht ongegrond;
- 6.4 legt aan de makelaar de straf van berisping op;
- 6.5 bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan klager (terug)betaalt het klachtgeld in eerste aanleg bij de Raad van Toezicht en in hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht;
- 6.6 bepaalt dat de makelaar en het makelaarskantoor hoofdelijk ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep een bedrag van € 2.987,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 10 december 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris