

202 TAXATIE

**Onjuiste taxatiewaarde. Veiling. Lagere waarde dan taxaties van collega's.
Onvergelijkbare uitkomsten.**

Klager was eigenaar van twee onroerende zaken. Deze onroerende zaken zijn in 2014 geveild en verkocht . Beklaagde heeft de objecten voorafgaande aan de veiling getaxeerd. Klager meent dat beklaagde de waarde veel te laag heeft vastgesteld en wijst daarbij op taxatierapporten van andere taxateurs die hoger uitkwamen.

De Raad stelt vast dat de door klager overgelegde taxaties andere uitgangspunten en een ander doel hadden dan de taxatie van beklaagde. De resultaten zijn niet goed vergelijkbaar. Hoewel de verschillen in uitkomst aanzienlijk zijn, is de Raad van oordeel dat beklaagde in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Beklaagde heeft zijn taxatie voldoende onderbouwd en verklaard. Dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft, is niet komen vast te staan.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

de heer M.
wonende te D.,
klager,

contra:

Makelaarskantoor X,
en
de heer Y,
gevestigd te R. en (mede) kantoorhoudende te
B.,
gezamenlijk hierna te noemen "beklaagde"

1. De klacht is door de gemachtigde van klager ingediend bij brief van 28 september 2017 en doorgezonden naar de Raad op 24 november 2017. Het verweer is vervat in een door de

gemachtigde van beklaagde ingediend verweerschrift van 21 december 2017. Op 26 januari 2018 heeft de gemachtigde van klager nog aanvullende stukken ingediend.

2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 31 januari 2018. Ter zitting waren aanwezig klager, vergezeld door zijn zoon en bijgestaan door zijn gemachtigde, mr. J., advocaat te A. Namens beklaagde was ter zitting aanwezig de heer Y alsmede zijn gemachtigde mr. Z., advocaat te R. De klacht van klager richt zich mede tegen de heer Y, NVM Makelaar. Y is de behandelend makelaar in deze kwestie geweest.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klager stelt dat beklaagde:
 - a. de onroerende zaak te laag heeft getaxeerd;
 - b. een verkeerde manier van waardering heeft gebruikt en bestaande grond niet volgens de regels heeft getaxeerd, doordat hij het taxatieobject heeft getaxeerd
 - als het ware het allemaal woonruimte, terwijl er al sinds 1991 een bedrijfsbestemming op het totale perceel rustte;
 - geen rekening heeft gehouden met de vigerende bestemming;
 - de ongebonden grond heeft getaxeerd als tuingrond in plaats van industriegrond;
 - c. geen onderzoek heeft verricht naar optimaal gebruik en nergens uit blijkt dat de WVG aanwijzing heeft plaatsgevonden.
4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergeven, het volgende aangevoerd.

Algemeen

Beklaagde stelt dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard. Hij heeft de taxatie naar eer en geweten en volgens de destijds geldende regels en met de toen beschikbare informatie getaxeerd.

Beklaagde stelt daarnaast dat het kantoor in het geheel niet betrokken is geweest bij de executoriale veiling en dat het kantoor dan ook niet kan worden verweten dat de woning en het perceel op de veiling zijn verkocht voor een bedrag van EUR 300.000,00. Dit bedrag is overigens in overeenstemming met de door beklaagde uitgebrachte taxatie.

Ter onderbouwing van de klacht heeft klager verwezen naar drie taxatierapporten die zijn opgesteld in het kader van het onteigeningstraject met de gemeente en een taxatie van 26 juli 2012 met als doel inzicht te krijgen in de marktwaarde bij verkoop aan een willekeurige derde. Gelet op het doel waarmee de drie taxatierapporten zijn opgesteld, zijn deze rapporten echter niet te vergelijken met het NWWI gevalideerde taxatierapport dat is opgesteld door beklaagde. Ook heeft klager verwezen naar de heer H. en diens second opinion taxatie van 28 september 2017. Dit laatste stuk betreft een beoordeling van de uitgangspunten die beklaagde heeft gehanteerd bij het uitvoeren van de taxatie in 2014.

Beklaagde betwist de juistheid van die beoordeling. Beklaagde wijst erop dat vanwege de afstandscriteria de heer H. niet bevoegd is om woonobjecten in de gemeente D. te taxeren. Beklaagde stelt daarnaast dat over de periode 2012-2014 een waardedaling zou hebben plaatsgevonden. De marktrapportages waarnaar door klager wordt verwezen zijn echter niet overgelegd. Ook de referentieobjecten waarnaar wordt verwezen, zijn niet overgelegd. Beklaagde voert verder aan dat de eigenschappen en de locatieomstandigheden in 2014 volledig anders waren dan de situatie zoals deze door de heer H. op 28 september 2017 in zijn second opinion is opgenomen.

Verder betwist beklagde dat bestuursdwang in verband met een illegale aanbouw niet relevant zou zijn voor de taxatie, omdat op het moment dat de bestuursdwang wordt uitgeoefend de opstal kleiner wordt en er extra kosten dienen te worden gemaakt voor de sloop en het opnieuw aanhelen / netjes afwerken van het gebouw.

Beklaagde stelt daarnaast dat ook het NWWI zijn taxatierapport aannemelijk heeft geacht en de gehanteerde berekening in orde heeft verklaard.

Bestemming

Beklaagde betwist onder verwijzing naar pagina 13 van het taxatierapport dat hij geen rekening zou hebben gehouden met de bedrijfsbestemming die zou gelden op grond van het vigerende bestemmingsplan. Nu het perceel was gelegen in het grasland en er geen (uitgebreide) infrastructuur aanwezig was, achtte beklagde het niet reëel uit te gaan van de prijs per vierkante meter die gerekend wordt voor de grond van het in de nabijheid van het perceel gelegen bedrijfsterrein. Beklaagde achtte een grondprijs van EUR 50.000,00 reëel.

Beklaagde voert verder aan dat hij niet de gehele opstal heeft aangemerkt als woonobject en de (bedrijfs)woning met ondergrond en de bedrijfsopstal los van elkaar heeft gewaardeerd. Beklaagde stelt dat hij de (bedrijfs)woning met ondergrond en tuin onder meer gewaardeerd heeft op basis van de vergelijkingsmethode, hetgeen gebruikelijk is bij een dergelijk object. Voor de bedrijfsopstal heeft beklagde gebruik gemaakt van een vereenvoudigde rendementsrekening. De ongebonden grond is los daarvan extra doorgerekend.

Beklaagde stelt daarnaast dat de bedrijfsopstal destijds in gebruik was als bar/dancing voor privégebruik. Afgezien van het feit dat dit mogelijk niet conform bestemming was, – behoefde de opstal de nodige aanpassingen om als feitelijke bedrijfsruimte te worden gebruikt en is dit in de waardebepaling meegenomen.

Voorts stelt beklagde dat indien de (bedrijfs)woning als bedrijfsmatig onroerend goed was gewaardeerd, dit niet zou hebben geleid tot een hogere waarde. In dat geval had de opstal geen of in ieder geval een aanzienlijke lagere waarde gehad, omdat de opstal (nog) niet geschikt was voor het gebruik als bedrijfsruimte / kantoorruimte. Verder voert beklagde

aan dat indien hij was uitgegaan van een grondwaarde toekomstige bestemming bedrijventerrein, de taxatie niet anders zou zijn uitgevallen. Beklaagde verwijst hierbij naar de kosten voor het bouwrijp maken van de bouwgrond en de sloopkosten. Volgens beklagde zou een taxatie met als uitgangspunt volledige bestemming bedrijventerrein (nog) lager zijn uitgevallen.

Ook stelt beklagde dat hij de grond heeft aangemerkt als (tuin)grond behorende bij de woning en niet als industriegrond / bedrijfsgrond, omdat die niet als zodanig in gebruik was, maar in privé (een zwembad en beeldentuin / grasland).

Beklaagde betwist verder onder verwijzing naar de cijfers van de NVM betreffende grondprijzen van agrarische grond dat hij bij de taxatie zou zijn uitgegaan van de waarde van agrarische grond.

Wet voorkeursrecht gemeente

Beklaagde betwist dat het voor de taxatie relevant zou zijn of een aanwijzing in het kader van de Wet Voorkeursrecht gemeente heeft plaatsgevonden. Daarnaast voert beklagde aan dat niet is gebleken dat destijds een aanwijzing heeft plaatsgevonden en zou klager miskennen dat ook bij een aanwijzing wordt uitgegaan van de marktwaarde. De taxatie zou dan ook niet anders zijn uitgevallen.

Verder stelt beklagde onder verwijzing naar pagina 13 van het taxatierapport dat hij zich rekenschap heeft gegeven van het aan de gemeente verstrekte voorkeursrecht.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) Klager was tot 14 mei 2014 eigenaar van twee onroerende zaken te D. aan [straatnaam] nr. A en nr. B.
 - b) De heer B, taxateur bij Stichting V. te R. heeft een ongedateerde taxatie van de onroerende zaken van klager gegeven op onteigeningsbasis, waarbij de marktwaarde van het gehele complex is bepaald op € 902.520,00.
 - c) De heer N. , taxateur bij N. te D. heeft op 22 oktober 2012 de onroerende zaken van klager getaxeerd in het kader van onteigening, waarbij de marktwaarde van het gehele complex is bepaald op € 935.000,00.
 - d) De heer H., taxateur bij G. te O. heeft op 8 januari 2013 de onroerende zaken van klager getaxeerd op onteigeningsbasis, waarbij de marktwaarde van het gehele complex is bepaald op € 816.100,00.
 - e) De heer N., taxateur bij N. te D. heeft op 30 juli 2012 de onroerende zaken van klager getaxeerd tegen een marktwaarde van € 934.000,00.
 - f) Klager had zijn woning in strijd met het bestemmingsplan uitgebouwd en de gemeente D. had een dwangbevel doen uitgaan om het ertoe te leiden dat een en ander in overeenstemming zou worden gebracht met het bestemmingsplan.

- g) Aan het perceel van klager was een bedrijfsbestemming toegekend. De bewoning door klager vond plaats op basis van het overgangsrecht.
- h) De op het perceel aanwezige loods was ook in gebruik voor privé doeleinden.
- i) De gemeente D. heeft op 31 oktober 2013 een e-mail gestuurd naar klager, voor zover in deze relevant, luidende:

(...)

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 geint 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.

(...).”

- j) De onroerende zaken zijn op 14 mei 2014 executoriaal geveild en verkocht en geleverd aan [naam ontwikkelingsmaatschappij] voor een bedrag van EUR 300.000,00.
- k) Voorafgaand aan de veiling heeft beklaagde de onroerende zaken getaxeerd. De taxatie is uitgevoerd op basis van objectvergelijking en het rapport is gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (“NWWI”). Ten behoeve van de taxatie is door beklaagde onderscheid gemaakt tussen het woonhuis, de loods en de additionele grond en verharding. In het taxatierapport d.d. 5 mei 2014 is weergegeven:

(...)

Waardepeildatum 13 maart 2014

Bedrijfsnaam opdrachtgever: [bedrijfsnaam]

(...)

Woningtype vrijstaande woning

Adres [straatnaam] [nr]

(...)

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. een verkoop Ja

(...)

Marktwaarde € 475.000,-

(...)

Naar aanleiding van het verzoek van de opdrachtgever tot een aanvullende opinie ten behoeve van een inschatting door de hypotheekhouder omtrent nader te nemen acties, verklaart de taxateur als volgt:

2. Bij executoriale veiling zal de vermoedelijke verkooppopbrengst van het object liggen tussen € 290.000,- en € 315.000,-

(...)

3. Bij executoriale veiling zal de vermoedelijke verkooppopbrengst van het object liggen tussen € 170.000,- en € 180.000,-

4. Bij onderhandse verkoop onder beperking van verkoop tot drie maanden zal de vermoedelijke opbrengst liggen tussen € 390.000,- en € 410.000,-.

(...)

De taxateur heeft het object niet van binnen kunnen inspecteren: Nee

(....)

Volgens taxateur wordt het object: normaal gebruikt

- l) Op 31 mei 2017 heeft heer H. van [naam makelaarskantoor] te A. een second opinion uitgebracht met betrekking tot de taxatie van 2 mei 2014. De heer H. stelt in zijn rapport dat in het door de beklagde opgemaakte rapport een substantieel te lage waarde is vastgesteld en dat het gemiddelde van de getaxeerde marktwaarde van twee andere opgemaakte rapporten de juiste waarde is.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

Vaste jurisprudentie is dat bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Voorts geldt dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van een taxatieopdracht worden getoetst aan Regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel houdt in dat een NVM-lid zich bewust is van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer en dat hij deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitoefent en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van het rapport, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel dat de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld.

Getoetst aan deze criteria valt beklagde geen verwijt te maken. De onafhankelijkheid van beklagde is niet in het geding. De Raad stelt vast dat de door klager overgelegde taxaties andere uitgangspunten en een ander doel (opbrengst in het kader van onteigening) hadden dan de door beklagde ter discussie gestelde taxatie (marktwaarde in kader van verkoop). De door klager overgelegde taxaties zien op de periode dat klager nog in onderhandeling was met de gemeente in verband met de onteigening. De resultaten zijn alleen al om die reden niet goed vergelijkbaar. De door klager overgelegde second opinion dateert van 2017 en is afkomstig van een niet ter plaatse bekende taxateur op het moment dat de woning van klager en de loods reeds waren gesloopt en er in het gebied ontwikkeling had plaatsgevonden in het kader van de uitbreiding van het nabijgelegen bedrijfsterrein. Hoewel de verschillen in uitkomst aanzienlijk zijn, is de Raad van oordeel dat beklagde in redelijkheid tot de betreffende taxatie heeft kunnen komen. Beklagde heeft zijn taxatie voldoende onderbouwd en verklaard. Hij heeft zich rekenschap gegeven van de bijzondere aard van het complex en met kracht van argumenten aangegeven hoe hij tot een marktwaarde van EUR 475.000,- is gekomen. De Raad heeft niet kunnen vaststellen dat de door beklagde gehanteerde uitgangspunten door een zorgvuldig optredende taxateur in redelijkheid niet toegepast hadden mogen worden.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op 31 januari 2018 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes

M. Boender-Radder