

22018 RvT Noord

Taxatie. Taxatiewaarde. Onjuiste taxatiewaarde. Vergelijkingsobjecten.

Beklaagde heeft de voormalige woning van klagers getaxeerd in het kader van het afkopen van een Koopgarantregeling. Klagers zijn het niet eens met de door beklagde getaxeerde waarde. De door beklagde gekozen vergelijkingsobjecten zijn volgens klagers niet vergelijkbaar. Uit een in opdracht van klagers uitgevoerde taxatie komt een andere waarde naar voren. Deze taxateur gebruikt andere referentieobjecten. De Raad is van oordeel dat de door beklagde gekozen referentieobjecten niet onjuiste zijn. Bovendien is de Raad slechts bevoegd tot marginale toetsing van de taxatie en kan zij daarom de getaxeerde waarde niet (her)beoordelen. Beklaagde heeft haar keuzes naar het oordeel van de Raad gemotiveerd toegelicht en de Raad kan deze toelichting volgen. Niet gebleken is dat beklagde bij haar taxatie niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van haar kon worden verwacht.

NVM Noord 106

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer [N.] en mevrouw [L.]

wonende te [woonplaats]

klagers,

tegen

mevrouw [K.], lid van de vereniging,

kantoorhoudende te [woonplaats],

beklaagde,

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben op 30 maart 2022 een klachtenformulier met bijlagen aan de NVM-klachtencoördinator gezonden met het verzoek hun klacht door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. Bij brief van 23 mei 2022 heeft beklagde verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. De klacht is op 29 juli 2022 ter zitting van de Raad van Toezicht Noord behandeld. Voor deze behandeling zijn klagers en beklagde verschenen.
- 1.4. Partijen hebben hun standpunten mondeling toegelicht, klagers aan de hand van een aan de Raad overgelegde schriftelijke notitie.

2. De feiten:

- 2.1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2. Klagers waren eigenaar van de onroerende zaak aan [adres]. De woning was destijds aangekocht van een woningcorporatie uit Groningen. Bij de aankoop van de woning hadden klagers gebruik gemaakt van de zogenaamde Koopgarantregeling. Deze regeling is van toepassing op de rechtsverhouding tussen de woningcorporatie en klagers.
- 2.3. Klagers wensten de woning aan [adres] te verkopen. De Koopgarantregeling biedt hiervoor twee opties, namelijk de Koopgarant afkopen of de woning terugverkopen aan de woningcorporatie. Klagers hebben gekozen voor de optie om de Koopgarant af te kopen. Een eigenaar kan dan de woning zelf op de markt verkopen, een eventuele meeropbrengst boven de getaxeerde waarde is dan voor de eigenaar. Een eigenaar heeft er dus belang bij dat de woning zo laag mogelijk wordt getaxeerd.
- 2.4. Klagers hadden al voordat zij een beroep deden op de Koopgarantregeling een andere woning aangekocht. Voor het verkrijgen van een overbruggingskrediet hebben zij op 19 november 2021 de heer [B.] opdracht gegeven de woning te taxeren. De woning werd door de heer [B.] getaxeerd op een bedrag van € 360.000,-. Ook hebben klagers op 19 november 2021 de woning aan [adres] te koop aangeboden via Funda. De woning is verkocht aan een derde voor een koopsom van € 391.000,-.
- 2.5. Op grond van de op de Koopgarantregeling van toepassing zijnde voorwaarden die bij de aankoop aan klagers is verstrekt dient de woning bij een terugkoop getaxeerd te worden. In de voorwaarden is aangegeven dat de taxatie in opdracht van de woningcorporatie dient te worden uitgevoerd. De taxatie van de heer [B.] kon hiervoor dan ook niet gebruikt worden.
- 2.6. De woningcorporatie heeft de opdracht tot het taxeren van de woning gegeven aan beklagde. Beklaagde heeft de woning op 5 januari 2022 getaxeerd op een bedrag van € 390.000,-. Klagers waren het niet eens met deze taxatie. Zij hebben beklagde verzocht de taxatie/ de getaxeerde waarde te heroverwegen. Beklaagde heeft dit verzoek niet ingewilligd.
- 2.7. De woningcorporatie liet aan klagers weten voor de afwikkeling van de Koopgarantregeling uit te gaan van de taxatie die door beklagde was uitgevoerd. Klagers hebben hiertegen bezwaar gemaakt. Met toepassing van de geschillenregeling die is opgenomen in de Koopgarantregeling is er opnieuw een taxatie uitgevoerd. NEBO Makelaars, met een akkoordverklaring van Groot Makelaars en Schouten van der Giezen Makelaars, heeft de

woning op 31 januari 2022 getaxeerd op een bedrag van € 370.000,-. Op basis van dit bedrag is de Koopgarantregeling afgewikkeld.

3. De klacht:

- 3.1. Samengevat komt de klacht van klagers neer op het volgende.
- 3.2. Klagers stellen dat beklaagde zich niet volgens de regels van de Erecode heeft gedragen. Volgens klagers was ieder andere taxateur niet tot eenzelfde getaxeerde waarde van € 390.000,- gekomen.
- 3.3. Daartoe stellen klagers met name dat beklaagde onjuiste referentiepanden heeft gebruikt. Klagers stellen vooral dat de woningen aan de Soendrastraat als referentiepanden meegenomen hadden moeten worden in de taxatie. De referentiepanden die beklaagde wèl heeft meegenomen (Timorstraat, Verlengde Lodewijkstraat en de Sint Maartenstraat) zijn volgens klagers niet vergelijkbaar aan de woning aan [adres]. Deze panden hadden dan ook niet mogen worden meegenomen in de bepaling van de waarde.
- 3.4. Klagers stellen verder dat het er op lijkt dat beklaagde heeft toegerekend naar de verkoopprijs van hun woning, die op dat moment al bekend was.
- 3.5. De eigendomsoverdracht van de woning zou op korte termijn plaatsvinden. Er was nog een geschillenprocedure nodig om er met de woningcorporatie uit te komen. Deze gang van zaken heeft klagers veel tijd, energie en geld gekost. Dat was niet nodig geweest als beklaagde haar taxatie had willen herzien.

4. Het verweer:

- 4.1. Beklaagde voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. Beklaagde licht toe waarom zij woningen aan de Soendastraat niet heeft meegenomen als referentiepanden. Ten aanzien van een aantal woningen heeft beklaagde aangegeven dat de woningen te lang geleden zijn verkocht en de koopprijzen in de markt van begin 2022 dusdanig hard gestegen zijn dat deze woningen daarom niet meer te vergelijken zijn. De woningen zijn daarnaast qua oppervlakte niet te vergelijken en woningen hebben een aanzienlijk lager afwerkingsniveau.
- 4.3. Verder licht beklaagde de door haar gekozen referenties toe. Beklaagde geeft aan dat inzichten kunnen en mogen verschillen. Zij heeft getracht zo zorgvuldig mogelijk de referentiepanden te selecteren als onderbouwing van haar waardering.
- 4.4. Beklaagde is van mening dat de door haar getaxeerde waarde wordt bevestigd door het feit dat het NWWI de taxatie heeft gecontroleerd en gevalideerd. Verder wordt de waarde bevestigd door de verkoop van de woning voor een bedrag van € 391.107,-, de verkoop van de woning aan de Curaçaostraat 123 voor een koopprijs van € 385.000,- en de prijsontwikkeling van de waarde op basis van de taxatie door Pandomo d.d. 22 september 2020 (€ 381.000,-).
- 4.5. Beklaagde geeft aan dat een afwijking van de taxatiewaarde tussen taxateurs van maximaal 10% in de branche wordt geaccepteerd. Binnen die marge valt de taxatiewaarde van beklaagde ten opzichte van de waardes van de heer [B.] en van NEBO. Beklaagde merkt daarbij nog op dat er tussen de taxatie van de heer [B.] en die van haar zo'n 7 weken zit. Om een vergelijk te kunnen maken tussen de taxaties van de heer [B.] en van beklaagde dient de prijsstijging van 1% per maand ook meegenomen te worden.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. Beklaagde is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 09-Groningen. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. 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 mag worden verwacht dat zij aangeven welke onjuiste uitgangspunten de makelaar volgens hen bij de waardebepaling heeft gehanteerd.
- 5.3. De omstandigheid dat het NWWI haar taxatie heeft gevalideerd, is op zichzelf onvoldoende. Een en ander zal in samenhang met andere omstandigheden die geschetst zijn moeten worden beoordeeld.
Dat de heer [B.] en NEBO tot andere getaxeerde waardes zijn gekomen, is daarentegen ook onvoldoende om te stellen dat de door beklagde getaxeerde waarde onjuist is.
- 5.4. De getaxeerde waarde is door beklagde bepaald aan de hand van referenties. Beklaagde heeft in het taxatierapport haar eigen gekozen referenties toegelicht. In bijlage 1 bij het rapport (pagina 32) zijn referentiewoningen genoemd die in de modelwaarderapporten als vergelijkbaar zijn opgenomen. Beklaagde heeft gereageerd op de daarin genoemde referentiewoningen. Beklaagde heeft verder in het verweerschrift gereageerd op de door klagers genoemde woningen die volgens hen als referentie hadden moeten worden betrokken bij de beoordeling.
- 5.5. Beklaagde heeft toegelicht dat de woning aan de Soendrastraat 25 weliswaar vergelijkbaar is, maar qua oppervlakte kleiner is. Als de oppervlakte worden gecorrigeerd naar de omvang van de woning aan [adres] zou de gecorrigeerde verkoopprijs uitkomen op een bedrag van € 395.000,-. De woning aan de Soendrastraat 51 is ook kleiner. Met een correctie zou die woning gewaardeerd worden op een bedrag van € 365.000,-. Beklaagde heeft aangegeven dat deze woning echter een aanzienlijk lager afwerkingsniveau heeft en dat hierop ook een correctie moet plaatsvinden. De andere woningen aan de Soendrastraat zijn een te oude referentie, met een aanzienlijke afwijking in woonoppervlak en een lager afwerkingsniveau. Beklaagde heeft daarbij toegelicht dat in een snelle, overspannen markt in Groningen in januari 2022 de prijsontwikkeling zo snel gaat dat ook een referentie van 1,5 jaar geleden als oud moet worden aangemerkt.
- 5.6. Beklaagde heeft daarnaast toegelicht waarom zij heeft gekozen voor de in haar rapportage opgenomen referenties. De woning aan de Sint Maartensstraat was heel recent verkocht, dus de prijs was erg actueel. Hoewel het wel een andere type woning is, was beklagde van mening dat de woning wel vergelijkbaar is vanwege het feit dat het een vergelijkbare indeling, een vergelijkbaar bouwjaar, een vergelijkbaar afwerkingsniveau en een vergelijkbare uitstraling heeft. De woning aan de Timorstraat was zeer recent verkocht, zeer nabij gelegen en ook gekozen als modelwaarde referentie. De woning aan de Verlengde Lodewijkstraat is een vergelijkbaar woningtype en heeft een vergelijkbare oppervlakte. Deze woning is wel gelegen in een andere buurt, in Groningen-Zuid, maar omdat de woning direct voor het treinspoor is gelegen daarmee wel vergelijkbaar, aldus beklagde.
- 5.7. Hoewel beklagde andere referenties heeft gekozen, is de Raad niet van oordeel dat de door haar gekozen referenties onjuist zijn. De Raad is slechts bevoegd tot marginale toetsing van de taxatie en kan daarom de getaxeerde waarde dus niet (her)beoordelen. Beklaagde heeft haar keuzes naar het oordeel van de Raad gemotiveerd toegelicht en de Raad kan deze

toelichting volgen. Het feit dat de voormalige woning van klagers is verkocht voor een bedrag van € 391.000,- en de woning aan de Curaçaostraat 123 voor een koopprijs van € 385.000,- bevestigt ook naar het oordeel van de Raad dat de door beklaagde getaxeerde waarde niet afwijkt van de werkelijke marktwaarde. Niet gebleken is dat beklaagde bij haar taxatie niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van haar kon worden betracht.

- 5.8. Klagers verwijten beklaagde dat door haar onjuiste waardering er tijdsdruk ontstond en zij hierdoor veel stress hebben ervaren. De Raad is van oordeel dat er geen sprake is van een onjuiste waardering. Ook is de Raad van oordeel dat de tijdsdruk niet aan beklaagde te wijten is. Dat er tijdsdruk was ontstaan, lijkt meer het gevolg te zijn geweest van het feit dat klagers de woning al hadden verkocht, zij ook al een woning hadden aangekocht en daarna het traject ten aanzien van de afkoop hebben ingezet.
- 5.9. De Raad komt tot de conclusie dat niet gezegd kan worden dat beklaagde in redelijkheid nimmer tot haar waardering had kunnen komen. Ook is de Raad niet gebleken dat beklaagde heeft toegerekend naar de koopprijs. De klacht dat beklaagde in strijd met de Erecode heeft gehandeld door de woning aan de [adres] te taxeren op een waarde van € 390.000,- is naar het oordeel van de Raad dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Groningen door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer J. Palland, makelaar lid NVM en mr. A.C. Winter, plaatsvervangend secretaris.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en secretaris op 25 augustus 2022.