

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

Te lage marktwaarde vastgesteld? Sluiting onderzoek en heropening. Geen verslag van zitting Raad van Toezicht. Geen fatale termijn toezending uitspraak. Onvoldoende onderbouwing van stelling door klager. Bindend advies-karakter van waardeverklaring. Verhouding tuchtrechtspraak NVM en tuchtcollege NRVT.

Klager geeft in het kader van zijn echtscheiding aan een makelaarskantoor (beklaagde) opdracht om de echtelijke woning te taxeren. Deze komt uit op € 450.000. Kort daarop geeft zijn ex-vrouw aan een taxateur (niet-NVM) dezelfde opdracht. Deze komt uit op € 380.000. Ruim een jaar later besluiten beide partijen aan beklagde en aan de taxateur te vragen om een gezamenlijke marktwaarde te bepalen. Deze wordt vastgesteld op € 460.0000, waarop de woning aan de vrouw wordt toebedeeld en op basis van genoemde waarde wordt afgerekend. Klager is achteraf van mening dat de marktwaarde te laag is en verwijt dat de makelaar.

Klager heeft verder bezwaren dat na de sluiting van de zitting van de Raad van Toezicht nog stukken zijn ingebracht. De raad heeft zich niet aan de beslistermijn gehouden. Van de zitting is geen verslag opgemaakt. Hij vindt verder dat de raad hem onvoldoende heeft bevraagd over de onderbouwing van zijn stelling over de marktwaarde c.q. dat hem daarover te hoge eisen zijn gesteld.

De Centrale Raad verwerpt alle argumenten van klager. De Raad van Toezicht heeft nadat het onderzoek en de zitting waren gesloten, aanleiding gezien om het makelaarskantoor nadere vragen te stellen. De reactie van beklagde is aan klager ter hand gesteld. Omdat klager ook een klacht had ingediend tegen de taxateur heeft de raad klager gevraagd of dat zo was en of hij de uitspraak van dat college aan de raad wilde toezenden. Klager weigerde dat omdat hij die uitspraak voor de onderhavige zaak niet relevant achtte. Vervolgens heeft de raad de uitspraak van de NRVT gekregen en aan de stukken toegevoegd.

Er bestaat geen verplichting om een schriftelijk verslag van een zitting van de tuchtcolleges op te maken. De beslistermijn van 6 weken is geen fatale termijn. De raad heeft klager op de hoogte gehouden van het verloop van de procedure en de datum genoemd waarop de uitspraak zal worden gedaan.

Nu klager en zijn ex-vrouw aan hun beider deskundigen vroegen om de marktwaarde te bepalen kreeg die opdracht het karakter van een bindend advies. In dat licht moet terughoudendheid betracht worden bij het beoordelen of een bindend adviseur niet in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen. De raad heeft uitvoerig overwogen dat beklagde tot een goed gemotiveerde vaststelling is gekomen. Waar dat zo is moet een klager evenzeer met een goede onderbouwing van zijn stelling komen en dat is onvoldoende gebleken.

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

de heer **M.E. DE N.**,
wonende te U,
appellant/tevens klager in eerste aanleg,

tegen

1. de heer C. F., NVM-makelaar,
2. **B MAKELAARS B.V.**, NVM-lid,
gevestigd en kantoorhoudende te V,
geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) heeft bij per e-mail verzonden brief van 29 september 2022 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Zuid (hierna: Raad van Toezicht) van 9 augustus 2022.
- 1.2 Geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg (hierna afzonderlijk: ‘de Makelaar’ en ‘het Makelaarskantoor’ en gezamenlijk: ‘het Makelaarskantoor c.s.’) hebben bij verweerschrift van 4 november 2022 op het beroepschrift van klager gereageerd.
- 1.3 De mondelinge behandeling is bepaald op 24 januari 2023. Desgevraagd hebben klager en het Makelaarskantoor c.s. ingestemd met een digitale mondelinge behandeling. Een week voorafgaande aan de mondelinge behandeling heeft klager laten weten zich niet in staat te voelen de mondelinge behandeling bij te wonen. Op de digitale zitting zijn naast de leden van de Centrale Raad van Toezicht verschenen de Makelaar, namens het Makelaarskantoor c.s. Tijdens de mondelinge behandeling heeft het Makelaarskantoor c.s. vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord en aan het slot hun standpunt nog nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 De Centrale Raad van Toezicht gaat uit van de feiten zoals door de Raad van Toezicht is vastgesteld.

3. Waar gaat het om

- 3.1 Klager en zijn ex-vrouw hadden in eigendom de woning met omliggende grond aan de R-weg 36a in M (hierna: de woning). In opdracht van klager en zijn ex-vrouw heeft het Makelaarskantoor c.s. de marktwaarde van de woning op de peildatum 19 maart 2020 getaxeerd op € 450.000,-. Het taxatierapport is op 7 april 2020 uitgebracht en bij het NWWI gevalideerd.
In opdracht van de ex-vrouw heeft taxateur H (hierna: Taxateur) de woning op 8 juli 2020 getaxeerd. De Taxateur komt tot een marktwaarde van € 380.000,-. Deze uitkomst is neergelegd in het taxatierapport van 16 juli 2020. Deze taxatie is niet gevalideerd.
Klager en zijn ex-vrouw hebben de Makelaar en de Taxateur de opdracht gegeven de marktwaarde van de woning vrij van huur en gebruik per 22 oktober 2021 te bepalen. In het rapport “Waardeverklaring” van 9 november 2021 zijn de Makelaar en de Taxateur tot een marktwaarde van € 460.000,- gekomen.
De woning is aan de ex-vrouw toebedeeld en op basis van de getaxeerde marktwaarde in de Waardeverklaring hebben klager en zijn ex-vrouw onderling afgerekend.
- 3.2 Klager is van mening dat de marktwaarde van de woning in de Waardeverklaring te laag is, zodat

zijn ex-vrouw op basis van een te laag bedrag met hem heeft afgerekend. Klager maakt het Makelaarskantoor c.s. daarvan een verwijt en heeft een tuchtklacht ingediend. De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat niet is gebleken dat het Makelaarskantoor c.s. in redelijkheid niet tot de getaxeerde marktwaarde in de Waardeverklaring kon komen, zodat dit klachtonderdeel ongegrond is. De Raad van Toezicht maakt het Makelaarskantoor c.s. een verwijt over het niet (tijdig) reageren op de brief/e-mail van 6 februari 2022. In het licht van de omstandigheden van het geval ziet de Raad van Toezicht af van het opleggen van een straf of maatregel. Ook wordt geen kostenveroordeling aan het Makelaarskantoor opgelegd.

- 3.3 De Centrale Raad van Toezicht vindt dat de Raad van Toezicht een juiste beslissing heeft genomen. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna op basis van de argumenten die klager in hoger beroep heeft aangevoerd, deze beslissing uitleggen.

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

Argumenten klager in hoger beroep

- 4.1 Klager heeft samengevat in hoger beroep de volgende argumenten aangevoerd:

- A. de procedure bij de Raad van Toezicht is niet correct verlopen, omdat
 - a. de behandeling werd gesloten, maar na die mededeling werden toch stukken van het Makelaarskantoor c.s. toegelaten en werd een nagezonden productie van klager geweigerd;
 - b. van de zitting geen verslag is gemaakt en het ter zitting besprokene niet in de uitspraak is verwerkt;
 - c. klager door de Raad van Toezicht niet is bevraagd op zijn onderbouwing van de door hem gestelde onjuiste marktwaarde en ook niet op een verdere onderbouwing is bevraagd;
 - d. de NRVt uitspraak betreffende de klacht van klager tegen de taxateur door de Raad van Toezicht is opgevraagd, aan het dossier is toegevoegd en onder 5.13 van de uitspraak in de beoordeling is betrokken;
 - e. de toegezegde termijn van uitspraak niet is nagekomen;
- B. aan klager geen hoge eisen kunnen worden gesteld voor de onderbouwing van de door hem gestelde onjuiste marktwaarde van de woning volgens het Makelaarskantoor c.s. doordat klager allerlei makelaars in en buiten de regio heeft benaderd maar geen medewerking van een van hen heeft gekregen;
- C. het Makelaarskantoor c.s. de marktwaarde in de Waardeverklaring te laag heeft vastgesteld mede gelet op de betaalde koopsommen in 2006 en 2012, de WOZ informatie en de eerdere uitgebrachte taxaties van (in ieder geval) 24 april 2006, 2008, 12 maart 2013 en 7 april 2020;
- D. het Makelaarskantoor de marktwaarde in de Waardeverklaring niet behoorlijk heeft onderbouwd doordat
 - a. geen rekening is gehouden met de WOZ waarde die per 1 januari 2019 € 320.000, per 1 januari 2020 € 338.000,- en per 1 januari 2021 € 451.000,- bedroeg;
 - b. geen rekening is gehouden met de door het Makelaarskantoor c.s. genoemde vraagprijs bij verkoop van € 495.000,-, welk bedrag volgens het Makelaarskantoor c.s. ook de marktwaarde van de woning zou zijn als er geen echtscheiding zou zijn geweest;
 - c. geen rekening is gehouden met de prijsontwikkeling zoals kenbaar uit Brainbay die in het vierde kwartaal van 2021 leidt tot een marktwaarde van € 563.000,-;
 - d. geen rekening is gehouden met het vergelijkbare pand aan de R-weg 36 in M, welk

- vergelijkingspand uit Avix kenbaar was;
- e. voor de woning een goede markt is, zoals blijkt uit een transactie van een helft van een boerderij aan de D-weg 12 in U in februari 2022.

(A) gebreken in procedure bij Raad van Toezicht?

ad A sub a en d: indienen en opvragen stukken

- 4.2 Na de mondelinge behandeling op 19 april 2022 heeft de Raad van Toezicht het onderzoek gesloten. Uitgangspunt is dat partijen daarna geen stukken meer kunnen indienen, tenzij de Raad van Toezicht nog nadere informatie nodig acht of de Raad van Toezicht een nog na sluiting van het onderzoek toegezonden stuk wil toelaten. In het laatste geval moet vanwege het beginsel van hoor en wederhoor de andere partij in de gelegenheid worden gesteld zich over dat stuk uit te laten.
- 4.3 Kennelijk hebben de interne beraadslagingen na de mondelinge behandeling ertoe geleid dat de Raad van Toezicht nog verdere informatie nodig had. Zoals hiervoor is overwogen mocht de Raad van Toezicht het onderzoek weer heropenen en die informatie opvragen.
Die nadere informatie is aan het Makelaarskantoor c.s. gevraagd bij e-mail van 6 mei 2022. Het Makelaarskantoor c.s. heeft die vragen bij e-mail van 11 mei 2022 beantwoord. Klager is in het kader van hoor en wederhoor in de gelegenheid gesteld op de antwoorden van het Makelaarskantoor c.s. te reageren en heeft dat bij per e-mail van 17 mei 2022 verzonden brief gedaan. De Raad van Toezicht heeft op 26 mei 2022 de reactie van klager aan het Makelaarskantoor ter kennis gebracht en gemeld dat het onderzoek (weer) is gesloten.
- 4.4 Vervolgens heeft het Makelaarskantoor c.s. bij e-mail van 16 juni 2022 aan de Raad van Toezicht bericht dat door klager een klacht tegen de Taxateur bij het Tuchtcollege NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) is ingediend en dat het Tuchtcollege NRVt uitspraak heeft gedaan. Gelet op hetgeen de Centrale Raad van Toezicht heeft overwogen in de uitspraak van 28 september 2021 (21-66 CRvT) over de verhouding tussen het Tuchtcollege NRVt en de NVM Tuchtcolleges heeft de Raad van Toezicht het onderzoek terecht weer heropend. De Raad van Toezicht heeft bij e-mail van 23 juni 2022 bij de secretaris van het Tuchtcollege NRVt informatie opgevraagd. Bij e-mail van 28 juni 2022 heeft de Raad van Toezicht klager gevraagd of hij een tuchtklacht tegen de Taxateur bij het Tuchtcollege NRVt heeft ingediend, of het Tuchtcollege NRVt inmiddels uitspraak heeft gedaan en of klager die uitspraak aan de Raad van Toezicht wil toezenden. Klager heeft op 1 juli 2022 geantwoord dat zijn klacht tegen de Taxateur bij het Tuchtcollege NRVt niet ziet op de marktwaarde en niet is gericht tegen het Makelaarskantoor c.s. De uitspraak wordt door hem niet toegezonden omdat klager de uitspraak niet relevant acht.
De Raad van Toezicht heeft op basis van de door de secretaris van het Tuchtcollege NRVt verstrekte informatie kennis gekregen van de uitspraak van het Tuchtcollege NRVt en die uitspraak, gelet op het overwogene in 1.8 van de uitspraak, aan de stukken toegevoegd.
Zoals hiervoor is overwogen stond het de Raad van Toezicht vrij nadere informatie bij het Tuchtcollege NRVt op te vragen. Toen de Raad van Toezicht kennis kreeg van de uitspraak van het Tuchtcollege NRVt, bracht het beginsel van hoor en wederhoor met zich mee dat de Raad van Toezicht partijen die uitspraak toestuурde, en meedeelde dat die uitspraak aan de stukken wordt toegevoegd en partijen in de gelegenheid stelde zich uit te laten. Uit het dossier blijkt niet dat de Raad van Toezicht dat heeft gedaan. In zoverre is op dit onderdeel het beginsel van hoor en wederhoor geschonden. In dit geval leidt dat niet tot vernietiging van de uitspraak. Allereerst heeft klager in zijn reactie van 1 juli 2022 zijn standpunt over de relevantie van de uitspraak gegeven,

zodat de Raad van Toezicht zijn standpunt kende. Ten tweede hebben beide partijen in hoger beroep zich alsnog over de uitspraak van het Tuchtcollege NRVt en de relevantie daarvan kunnen uitlaten.

- 4.5 Na de reactie van klager van 1 juli 2022 is het onderzoek weer gesloten. Daarna zond klager bij e-mail van 15 juli 2022 aan de Raad van Toezicht het taxatieverslag van de WOZ waarde. In de begeleidende e-mail meldde klager dat de WOZ waarde per peildatum 1 januari 2021 € 451.000,- is. De secretaris van de Raad van Toezicht heeft bij e-mail van 19 juli 2022 klager laten weten dat de stukkenwisseling (het onderzoek) na de e-mail van klager van 1 juli 2022 is gesloten, dat door partijen daardoor geen nieuwe stukken meer in het geding kunnen worden gebracht en dat de e-mail van klager van 15 juli 2022 derhalve buiten beschouwing wordt gelaten. Zoals hiervoor onder 4.2 is overwogen is het aan de Raad van Toezicht te beslissen of na sluiting van het onderzoek nog stukken worden toegelaten. Kennelijk achtte de Raad van Toezicht die nadere informatie voor de beslissing niet van zodanig gewicht dat de beslissing verder moest worden uitgesteld doordat bij toelating van die informatie eerst het Makelaarskantoor c.s. op basis van het beginsel van hoor en wederhoor zich over die informatie moest uitlaten. Overigens heeft klager het taxatieverslag van de WOZ waarde in hoger beroep ingebracht en heeft de Centrale Raad van Toezicht daarop acht geslagen. In zoverre is klager ook niet (meer) benadeeld.

ad A sub b: ontbreken schriftelijk verslag en onvoldoende verwerking informatie ter zitting in de uitspraak

- 4.6 Voorts heeft klager zich erover beklagd dat de Raad van Toezicht geen verslag van de zitting heeft gemaakt. Zoals volgt uit vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht heeft de Raad van Toezicht daarmee niet in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld (zie uitspraak op www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummer CR 20-92). Het Reglement Tuchtrechtspraak kent geen verplichting om van een zitting een proces-verbaal op te maken. De secretaris maakt van het verhandelde ter zitting ten behoeve van de interne beraadslagingen aantekeningen. Het is aan de Raad van Toezicht om te beslissen of die aantekeningen in een zakelijk verslag worden uitgewerkt en aan partijen toegezonden. Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.
- 4.7 De Raad van Toezicht heeft een beslissing behoorlijk te motiveren. Op de Raad van Toezicht rust niet de verplichting alle ter zitting (en in de stukken) verkregen informatie in de uitspraak te verwerken. Zo hoeft de Raad van Toezicht niet aan te geven waarom gegeven informatie voor de beslissing niet relevant is. Het staat een klager overigens vrij in hoger beroep te betogen dat de door hem verstrekte informatie ten onrechte niet in de beoordeling is betrokken en te betogen dat als die informatie wel was betrokken, de uitkomst een andere was geweest. Klager heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. Dit argument slaagt niet.

ad A sub c: niet gevraagd naar onderbouwing marktwaarde door klager

- 4.8 Volgens klager heeft de Raad van Toezicht nagelaten hem te bevragen op zijn onderbouwing van de volgens hem onjuiste marktwaarde en of hij een verdere onderbouwing kan geven.
- 4.9 De klacht van klager tegen het Makelaarskantoor c.s. houdt in dat volgens hem het Makelaarskantoor c.s. tot een te lage marktwaarde van de woning is gekomen. Klager heeft deze klacht in het klachtformulier toegelicht en met 15 producties onderbouwd. Kennelijk heeft het onderzoek ter zitting vooral geleid tot vragen aan het Makelaarskantoor c.s., maar klager is, zoals ook uit zijn eigen toelichting blijkt, in de gelegenheid geweest op die reactie van het

Makelaarskantoor c.s. te reageren. Kennelijk bleek na afloop van de zitting dat de Raad van Toezicht behoefte had aan meer informatie en heeft de Raad van Toezicht het Makelaarskantoor c.s. een aantal concrete vragen gesteld waarop het Makelaarskantoor c.s. heeft geantwoord. Klager is in de gelegenheid gesteld daarop te reageren, van welke gelegenheid hij ook gebruik heeft gemaakt. Hiermee is het beginsel van hoor en wederhoor in acht genomen.

De Raad van Toezicht is na beoordeling van de verkregen informatie van zowel het Makelaarskantoor c.s. als klager tot de conclusie gekomen dat klager zijn stelling dat de marktwaarde van de woning te laag is geweest, onvoldoende heeft onderbouwd. Anders dan klager veronderstelt is de Raad van Toezicht niet gehouden klager nog in de gelegenheid te stellen deze bevinding met klager te delen en hem in de gelegenheid te stellen een nadere onderbouwing te geven. Als klager het met de beslissing van de Raad van Toezicht niet eens is, kan hij van de beslissing in hoger beroep komen en daarbij hetzij een nadere onderbouwing geven, hetzij te stellen dat hij een toereikende onderbouwing heeft gegeven en dat de afweging van de Raad van Toezicht onjuist is. Van die mogelijkheid om in hoger beroep te komen heeft klager gebruik gemaakt. Dit argument slaagt niet.

ad A sub e: termijn van uitspraak is niet nagekomen

4.10 Artikel 35 van het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt dat de Raden van Toezicht ernaar streven om op een termijn van zes weken na de mondelinge behandeling uitspraak te doen. Wanneer die termijn wordt overschreden, dient de secretaris de partijen daarover schriftelijk te informeren.

4.11 In deze zaak heeft de Raad van Toezicht geen uitspraak gewezen na zes weken, maar zijn binnen die termijn aanvullende vragen aan het Makelaarskantoor c.s. gesteld. Uit de e-mail van de secretaris van 6 mei 2022 blijkt dat, in afwachting van de reactie van het Makelaarskantoor c.s., de uitspraak voor onbepaalde tijd is aangehouden. In de e-mail van 26 mei 2022 heeft de secretaris vervolgens aan partijen laten weten dat de beslissing op 9 augustus 2022 zal worden gewezen. Los van het feit dat uit het Reglement Tuchtrechtspraak volgt dat de termijn van zes weken geen fatale termijn is, geldt dat klager door de secretaris voldoende is geïnformeerd over het verloop van de procedure en de datum waarop de uitspraak zou worden gewezen. Ook dit verwijt van klager aan het adres van de Raad van Toezicht wordt verworpen.

ad B: stelplicht klager bij klacht over marktwaarde in Waardeverklaring

4.12 De Raad van Toezicht heeft terecht aangenomen dat het aan klager is om concrete feiten en omstandigheden te stellen en te onderbouwen waaruit kan worden afgeleid dat het Makelaarskantoor c.s. tot een onjuiste marktwaarde is gekomen. Hoe gemotiveerder het verweer van het Makelaarskantoor c.s. is, hoe meer van klager mag worden verlangd dat hij zijn stelling onderbouwt.

4.13 Bij deze klacht gaat het niet om de subjectieve indruk van klager over de marktwaarde van de woning, maar moet uit objectiveerbare gegevens kunnen worden afgeleid dat zijn klacht gegrond is. De omstandigheid dat geen makelaar in de regio of daarbuiten bereid is gevonden een taxatierapport uit te brengen, kan verschillende redenen hebben. Die omstandigheid op zichzelf is daardoor geen reden dat klager zijn klacht niet toereikend hoeft te onderbouwen.

Ad C en D (de onderbouwing van de) marktwaarde in Waardeverklaring

- 4.14 Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht wordt een getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal getoetst aan de hand van de maatman – de in redelijkheid handelend en redelijk vakbekwaam makelaar – . De getaxeerde waarde is tuchtrechtelijk verwijtbaar indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. [Zie onder meer de uitspraken van de Centrale Raad van Toezicht op www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummers CRvT 18-136 en 19-38].
- 4.15 In dit geval wordt niet geklaagd over een taxatierapport, maar over een marktwaarde in een Waardeverklaring die op verzoek van klager en zijn ex-vrouw door zowel het Makelaarskantoor c.s. als de Taxateur is uitgebracht. Het Makelaarskantoor c.s. had de opdracht van klager en de Taxateur de opdracht van zijn ex-vrouw om mede aan de hand van hun eerder uitgebrachte taxaties in onderling overleg tot een marktwaarde van de woning te komen. De Waardeverklaring heeft daarmee het karakter van een bindend advies, waarbij het Makelaarskantoor c.s. één van de twee bindend adviseurs is. Bindend adviseurs moeten in vrijheid en onbevangenheid kunnen oordelen en ter uitvoering van de opdracht de ruimte hebben met de andere bindend adviseur(s) tot een eensluidend advies te komen. Dit gegeven brengt mee dat terughoudendheid moet worden betracht om aan te nemen dat een NVM-Makelaar en/of NVM-Makelaarskantoor in het kader van het bindend advies tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.
- 4.16 Met inachtneming van deze maatstaf betreft de Centrale Raad van Toezicht voor de beantwoording van de vraag of het Makelaarskantoor c.s. in het kader van de Waardeverklaring in redelijkheid heeft kunnen instemmen met een marktwaarde van de woning van € 460.000,- per oktober 2021 in het bijzonder de volgende omstandigheden:
- Het Makelaarskantoor c.s. heeft de woning in maart 2020 in opdracht van klager en zijn ex-vrouw getaxeerd op een marktwaarde van € 450.000,-;
 - Het taxatierapport van het Makelaarskantoor is van een behoorlijke en toereikende toelichting voorzien en is ook gevalideerd;
 - Het Makelaarskantoor heeft een vraagprijs van € 495.000,- genoemd, maar een vraagprijs kan niet gelijk worden gesteld aan de marktwaarde. Verder heeft klager niet aannemelijk gemaakt dat het Makelaarskantoor c.s. heeft verklaard dat het bedrag van € 495.000,- de marktwaarde zou zijn als klager en zijn ex-vrouw niet in scheiding lagen;
 - het computerprogramma Brainbay geeft een algemeen beeld van een prijsontwikkeling, maar voor een juiste toepassing moet worden gezien of dat algemene beeld past bij de woning waarvoor de marktwaarde moet worden bepaald. Het Makelaarskantoor kon, gelet op de specifieke omstandigheden van de woning, oordelen dat Brainbay voor de prijsontwikkeling van de woning geen reëel beeld gaf, zodat hij de marktwaarde vooral heeft gebaseerd op zijn eigen bevindingen, rekening houdend met de specifieke marktomstandigheden en de eigenschappen van de woning en de omgeving en het overbruggen van het verschil van mening met de Taxateur;
 - het door klager genoemde pand aan de R-weg 36 als geschikte referentiepand was ten tijde van het uitbrengen van het taxatierapport in maart 2020 niet zichtbaar in de gegevens van NWWI, Calcasa of Midas. Na het taxatierapport heeft de Makelaar contact gehad met de huidige bewoner van het pand. Uit dat contact bleek de Makelaar dat er belangrijke verschillen waren in de staat van de woning. Daarmee is voldoende gemotiveerd waarom R-weg 36 niet als referentiepand in het taxatierapport is opgenomen en in discussie met de Taxateur door het Makelaarskantoor c.s. niet is ingebracht.
 - De ex-vrouw van klager heeft de Taxateur opdracht gegeven een taxatie uit te voeren die tot een marktwaarde van € 380.000,- per juli 2020 kwam. De Taxateur kwam daarmee tot een

belangrijk lagere marktwaarde van het Makelaarskantoor c.s.;

- Klager heeft met de wetenschap van de door het Makelaarskantoor en de Taxateur getaxeerde waarde in september 2021 aan de Makelaar en de Taxateur opdracht gegeven om gezamenlijk een waardeverklaring van de woning af te geven;
- De Makelaar heeft in zijn e-mail van 11 mei 2022 en ter zitting toegelicht dat hij in de gesprekken met de Taxateur de data nogmaals heeft bekeken en acht heeft geslagen op de plaatselijke waardeontwikkeling, diverse vergelijksoBJECTEN heeft bekeken en de waarden van die vergelijkingsobjecten heeft gecorrigeerd naar de situatie van de woning, en hij rekening had te houden met de argumentatie van de Taxateur en daar zoveel mogelijk zijn bevindingen tegenover heeft gezet;
- De door klager genoemde woning in U, die in februari 2022 te koop stond voor € 625.000,- en snel was verkocht, was ten tijde van de Waardeverklaring niet bekend en die enkele omstandigheid van snelle verkoop en vraagprijs van een andere woning is in het licht van alle andere hiervoor genoemde omstandigheden geen toereikende verklaring waarom het Makelaarskantoor als bindend adviseur niet kon instemmen met het bedrag aan marktwaarde in de Waardeverklaring van de woning.
- De WOZ waarden zijn niet bepalend voor de marktwaarde, maar in ieder geval de marktwaarde in de Waardeverklaring ligt (beduidend) hoger dan de WOZ waarden van de woning in de peiljaren 2018, 2019 en 2020. Ook de WOZ waarde per 1 januari 2021 (€ 451.000,-) die eerst na de Waardeverklaring bekend is geworden, gaat uit van een lagere waarde van de marktwaarde in de Waardeverklaring.

4.17 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het Makelaarskantoor c.s. hiermee afdoende en toereikend heeft onderbouwd hoe zij, gezamenlijk met de Taxateur, tot de waardebepaling is gekomen. Niet is gebleken dat zij daarmee tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld.

5. **Slotsom**

5.1 De argumenten van klager falen. De Centrale Raad van Toezicht zal de uitspraak van de Raad van Toezicht bevestigen.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 Bevestigt de beslissing van de Raad van Toezicht Zuid van 2 augustus 2022, verzonden op 9 augustus 2022;

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 23 februari 2023.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris