

## **Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM**

### **Taxatie vanaf bouwtekeningen. Taxatieverschillen.**

*Klagers zijn kopers van een appartement in een nieuwbouwcomplex. Voordat de bouw aanving heeft de grondeigenaar, een woningstichting, de makelaar in 2009 een taxatie laten verrichten. In 2011 was de bouw gereed. In 2012 maakt een der kopers gebruik van de koopgarantregeling die o.a. inhoudt dat de woningstichting het appartement terugkoopt. In dat kader vindt opnieuw een taxatie door een andere makelaar plaats. Alsdan komt de prijs een stuk lager uit dan bij de koop. Hierdoor gealarmeerd laat de VvE door een derde taxateur diverse appartementen taxeren. De uitkomsten liggen eveneens lager dan in 2009. Klagers menen gedupeerd te zijn door de eerste taxateur.*

*De raad van toezicht acht de klacht ongegrond. Allereerst geldt dat de makelaar destijds alleen beschikte over bouwtekeningen. Bovendien waren er toen nauwelijks vergelijkingsobjecten beschikbaar. Ook in de markt is in de tussenliggende periode wel iets gebeurd. Niet gezegd kan worden dat beklagde in redelijkheid nimmer tot zijn waardering had kunnen komen.*

De Raad van Toezicht Oost geeft uitspraak inzake de klacht van:

mevrouw **C. van W.-M.**, wonende te **W**, klaagster sub 1,  
de heer **G.B. van G.**, wonende te **B**, klager sub 2,  
de heer en mevrouw **Van M.**, wonende te **B**, klagers sub 3,  
de heer **B. P.** en **S. de J.**, wonende te **B**, klagers sub 4,  
de heer **B.M. van H.**, wonende te **B**, klager sub 5,  
de heer **A.F. O.**, wonende te **B**, klager sub 6,  
de heer **C.E. N.**, wonende te **B**, klager sub 7,  
mevrouw **Y.J. S.**, wonende te **B**, klaagster sub 8,  
de heer **T.M. O.**, wonende te **B**, klager sub 9,

de heer **C.J. K.** wonende te **B**, klager  
sub 10,  
de heer **G.R. P.**, wonende te **Bd**,  
klager sub 11,  
mevrouw **S. P.**, wonende te **B**,  
klaagster sub 12,  
de heer **W. van E.**,  
wonende te **B**, klager sub 13,

tegen:

**de vennootschap onder firma**  
**v.o.f. K Makelaardij**,  
gevestigd te **B**,  
beklaagde,  
gemachtigde: mr. J.F. Bienfait

## 1. **De klachtprocedure**

- 1.1 Bij e-mail van 29 mei 2015 heeft mevrouw mr. R.M. Bissumbhar, advocaat te B door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klaagschrift met 7 bijlagen ingediend namens mevrouw C. van W.-M., de heer G.B. van G., de heer en mevrouw Van M., de heren B. P. en S. de J., de heer B.M. van H., de heer A.F.O., de heer C.E.N., mevrouw YJ. S., de heer T.M. O., de heer C.J. K., de heer G.R.P., mevrouw S. P. en de heer W. van E., hierna: "klagers" tegen de vennootschap onder firma v.o.f. K Makelaardij, gevestigd te B en lid van de NVM, hierna: "beklaagde".
- 1.2 Bij brief van 16 september 2015 met vijf bijlagen van mr. J.F. Bienfait, advocaat te Rotterdam, heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 Bij e-mailbericht van 19 oktober 2015 heeft mr. Bissumbhar zeven producties in de procedure ingebracht, alsmede zich als advocaat van klagers teruggetrokken.
- 1.4 De Raad heeft acht geslagen op alle voormelde stukken, waarvan de inhoud, evenals het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Na protest van mr. Bienfait heeft mr. Bissumbhar ter zitting de zeven op 19 oktober 2015 ingediende producties ingetrokken.
- 1.5 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 27 oktober 2015, hebben de partijen - waarbij zijn verschenen de klagers sub 3, 8, 10, 11 en 13 in persoon en mr. Bissumbhar als gemachtigde van de klagers sub 1, 2, 5 en 9 een volmacht hebben verleend, alsmede mr. Bissumbhar als echtgenote van klager sub 10, terwijl beklaagde vertegenwoordigd is door makelaar G. K. en mr. Bienfait - hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

## 2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Op enig moment vóór 2010 heeft Woningstichting B, hierna: "de woningstichting", na herbestemming van een perceel grond aan de S-sstraat 72 te B besloten daarop een appartementengebouw met 20 appartementen te stichten en de appartementen na realisatie te verkopen.
- 2.2 Eind 2009 heeft de woningstichting aan beklagde opdracht gegeven om ccn taxatie te maken van de onderhandse verkoopwaarde van de onder 2.1 genoemde, nog te realiseren appartementen vrij van huur en gebruik en vrij op naam, zulks ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in de waarde ervan ten behoeve van de verkoop aan derden.
- 2.3 Aan de hand van bestek en tekeningen van het appartementengebouw heeft beklagde zich een beeld gevormd van de inrichting van het appartementengebouw, de gebruikte materialen en de oppervlakte van de appartementen en het buitenterrein. Bij taxatierapport van 16 jun: 2010 heeft beklagde een en ander omschreven en de appartementen per bouwnummer gewaardeerd. De waardering is inclusief het onverdeeld aandeel in de gezamenlijke fietsenberging en exclusief een parkeerplaats op het achterterrein, welke per plaats apart gewaardeerd is op € 9.000,00.
- 2.4 In het taxatierapport heeft beklagde tevens vermeld:

### 'GEBRUIK:

*De onroerende zaak zal na oplevering in overeenstemming met de "nieuwe " bestemming worden gebruikt als complex met 20 appartementen. Daarnaast worden er bij het overdragen van de grond aan de koper voorwaarden gesteld aan het gebruik van de bij deze taxatie te waarderen onroerende zaken. Deze voorwaarden zijn/worden als kwalitatieve verplichting opgenomen in het eigendomsbewijs. Opdrachtgever heeft in haar opdracht echter nadrukkelijk aangegeven dat bij de waardering geen rekening dient te worden gehouden met bedoelde beperkende voorwaarden."*

In juni 2010 heeft de woningstichting een brochure ten behoeve van de verkoop van de 20 appartementen uitgebracht. Het appartementengebouw genaamd "De S" is in 2011 opgeleverd.

In de verkoopbrochure werden de appartementen aangeboden met Koopgarant-label. In de verkoopbrochure is daaromtrent onder meer vermeld:

*"Over Koop garant. Wat Is koopgarant?"*

*Met Koopgarant wordt een eigen huis betaalbaar én bereikbaar. Er wordt namelijk een korting van minstens 25% op de marktwaarde van de woning verleend waardoor jouw woonlasten een stuk lager uitvallen. Daartegenover staat dat deze 'verkoop met korting' plaatsvindt onder bepaalde verkoopvoorwaarden. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op de toewijzings-criteria van de woningen, de aanbiedingsplicht aan Woningstichting B bij verkoop, de terugkoopplicht van Woningstichting B en de winst- of verliesdeling bij verkoop. [...]*

*Inschrijven*

*De toewijzing van de Koopgarant-woningen vindt plaats via inschrijving in loting Om in aanmerking te komen voor een van deze woningen kun je het inschrijfformulier invullen en inleveren bij M N Makelaars in B. Het inschrijfformulier is daar ook verkrijgbaar. Hierna ontvang je een uitnodiging voor de loting. [...]"*

- 2.5 Tijdens de bouw van het appartementengebouw heeft na de onder 2.3 genoemde inschrijving en loting de woningstichting met gegadigde kopers, onder wie de klagers, een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten, waarbij per appartement het appartementsrecht in erfpacht wordt uitgegeven met toepassing van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Het gaat daarbij om eeuwigdurende erfpacht, waarbij de erfpachtcanon is afgekocht en in de koopprijs van het appartementsrecht verdisconteerd.

De woningstichting heeft bij de koop-/aannemingsovereenkomst de hiervoor onder meer genoemde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen als ook het taxatierapport van beklagde als bijlagen bijgevoegd.

- 2.6 In november 2012 heeft de eigenaar van het appartement aan de S-straat 72

D

zijn appartement aan de woningstichting te koop aangeboden. In november 2013 is dat gebeurd met het appartement S-straat 72 E. Overeenkomstig de Koopgarant-regeling heeft de woningstichting deze appartementen doen taxeren. Beide appartementen werden getaxeerd door W Makelaars te B op een marktwaarde van € 179.000,00. Het laatstgenoemde appartement - indertijd bouwnummer 6 - was door beklagde in 2010 gewaardeerd op € 217.500,00.

- 2.7 Vanwege de onder 2.6 beschreven verschillen in taxatiewaarden heeft de Vereniging van Eigenaars appartementengebouw De S aan H S Taxaties te V, hierna: "HST", opdracht gegeven de marktwaarde te bepalen van het tweekamerappartement S-straat 72 E en het driekamerappartement S-straat 72 R met peildatum 28 mei 2013 en per 16 juni 2010. Bij het taxatierapport van 3 juni 2013 is het eerstgenoemde appartement met peildatum 28 mei 2013 getaxeerd op € 180.000,00 en per 16 juni 2010 op € 200.000,00. Daarbij is rekening gehouden met investeringen door de eigenaar van circa € 14.027,00. Het tweede appartement is gewaardeerd op respectievelijk € 175.000,00 en € 195.000,00 met een investering door de eigenaar van € 12.715,00.

Voorts heeft de Vereniging van Eigenaars van het appartementengebouw De S aan HST opdracht gegeven to: taxatie van de tweekamerappartement S-straat 72 B en het driekamerappartement S-straat 72 XV. Bij taxatierapport van 30 september 2013 is de marktwaarde van eerstgenoemde appartement met peildatum 28 mei 2013 bepaald op € 175.000,00 en met peildatum 16 juni 2010 op € 195.000,00. Daarbij is rekening gehouden met investeringen door de eigenaar ten bedrage van € 6.595,00. Ten aanzien van het tweede hiervoor genoemde appartement zijn deze waarden respectievelijk € 210.000,00 en € 230.000,00 waarbij is rekening gehouden met investeringen door de eigenaar ten bedrage van circa € 24.567,00.

- 2.8 Bij brief van 14 april 2015 van mr. J. de Koning Gans, advocaat, hebben de klagers sub 1 tot en met 10 aan beklagde onder meer medegedeeld:

*De appartementen zijn naar mening van de appartementseigenaren te hoog door u gewaardeerd. Dit is mei name gebaseerd op een tweede taxatie die de appartementseigenaren hebben laten uitvoeren door HST. Uit de taxatie-rapporten van HST, bijgevoegd als bijlage 2. blijkt dat de*

*appartementen door HST per peildatum 16 juni 2010 substantieel lager worden gewaardeerd dan door K Makelaardij. De verschillen in de waardering lopen daarbij op tot wel 20%.*

*Aangenomen dat de appartementen te hoog door u zijn gewaardeerd, betekent dit dat de appartementseigenaren bij aankoop van hun appartement een te hoge koopsom hebben betaald en zich nu geconfronteerd zien met een te hoge restschuld.*

*Voor de schade die voortvloeit uit de onjuiste taxatie, stellen de appartementseigenaren u hierbij aansprakelijk*

- 2.9 Bij brief van 12 mei 2015 van haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar HDI G heeft beklagde onder meer aan klagers medegedeeld:

*Los van het voorgaande merken wij geheel onverplicht nog het volgende op.*

*De taxatie van de appartementen is destijds wel degelijk zorgvuldig en correct uitgevoerd. De opdracht was om de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en vrij op naam: vast te stellen. Door HST is er geen rekening gehouden met het feit dat de woningen vrij op naam zijn getaxeerd (en aangekocht).*

*Dit levert een correctiefactor van circa +6,5% op. Daarnaast waren er ten tijde van de taxatie weinig referenties van vergelijkbare appartementen voorhanden. De verkoopprijzen van die referentiepanelen komen rekening houdend met het vrij op naam component, het aantal m2 en de overige kenmerken zelfs nog hoger uit dan de vergelijkbare waardebeoordelingen door verzekerde.*

*Uiteraard had verzekerde ten tijde van zijn taxatie geen beschikking over verkoopprijzen in de toekomst, terwijl HST deze wel betreft in hun taxatie in 2015 zodat beide taxaties totaal niet met elkaar te vergelijken zijn. Overigens zijn de door HST aangehaalde referenties uit 2010 geheel in lijn met (en zelfs nog hoger dan) de taxatie van verzekerde.*

Daarnaast kan niet voorbij worden gegaan aan het feit dat de woningprijzen tussen 2010 en 2013 aanzienlijk zijn gedaald, hetgeen ook blijkt uit de door HST aangehaalde referenties uit beide jaartallen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat een appartement dat in 2010 is aangekocht, bij een taxatie of verkoop in 2013 in waarde is gedaald. Deze onvoorziene marktontwikkeling kan een taxateur onmogelijk worden verweten, laat staan worden toegerekend. "

### **3. De klacht**

#### 3.1 De klacht houdt in:

- (1) dat beklagde bij haar taxatie de appartementen S-sstraat 72 B, 72 E, 72 R en 72 W zodanig heeft getaxeerd dat een redelijk handelend taxateur daartoe niet zou kunnen komen.
- (2) dat beklagde haar taxatierapport van 16 juni 2010 niet met de nodige zorgvuldigheid heeft tot stand gebracht, althans dat het taxatierapport onvoldoende inzicht geeft in de totstandkoming van beklagdes waarderingen.

#### 3.2 Beklagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

### **4. De beoordeling van de klacht**

#### 4.1 Beklagde tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

De taxatieopdracht hield in dat beklagde de onderhandse verkoopwaarde van de appartementen zou bepalen vrij van huur en gebruik, vrij op naam en zonder rekening te houden met beperkende voorwaarden.

Het doel van de taxatie was dat de woningstichting inzicht zou verkrijgen in de mogelijke verkoopprijzen van de appartementen. Het ging erom de haalbaarheid van het bouwproject te onderzoeken. Het taxatierapport was niet ervoor bedoeld om bij de koopaanemingsovereenkomst te worden gevoegd. Beklagde was daarvan ook niet op de hoogte.

De appartementen werden na inschrijving en loting aan gegadigde kopers toegewezen. Er waren meer inschrijvingen dan appartementen. Klagers hebben besloten te kopen toen zij nog geen kennis hadden genomen van beklagdes taxatierapport.

Beklagde heeft de taxatie verricht na kennisneming van bestek en tekeningen van het appartementengebouw. Op basis daarvan heeft zij de maatvoering van de appartementen berekend. Verder heeft zij bij de taxatie gebruikgemaakt van - spaarzame - referentieobjecten. In 2010 was het vermelden van referentieobjecten in taxatierapporten niet verplicht.



De waardeverschillen tussen de taxaties van beklaagde en die van HST, zijn vooral terug te voeren op de forse waardedaling tussen 2010 en 2013. Die was in de plaats B groter dan landelijk. In 2009/2010 was het aanbod van appartementen gering; daarna zijn er appartementen bijgekomen door zogenaamde inbreidingsprojecten. Tussen 2010 en 2013 is daardoor in B sprake van een prijsdaling van circa 25%.

De behoefte aan parkeerplaatsen en de waarde daarvan is in B sterk gedaald, doordat het parkeerregime is verruimd. Sinds 2013 is het mogelijk om voor € 80,00 per jaar een parkeervergunning te verkrijgen; ook meerdere vergunningen zijn mogelijk geworden.

4.2 Beklaagdes taxatierapport is blijkens haar opdracht een advies aan de woningstichting ten behoeve van de prijsstelling van de te verkopen appartementen. De vaststelling van de verkoopprijzen geschiedt door de woningstichting zelf. Anders dan in het geval van bijvoorbeeld taxaties ten behoeve van financiering is het taxatierapport van beklaagde niet een rapport waarop derden, zoals klagers, kunnen en mogen afgaan. Artikel 14 van het Reglement op de Tuchtrechtspraak biedt evenwel een ruim klachtrecht. Het taxatierapport van beklaagde raakt het belang van klagers, klagers kunnen derhalve in hun klacht worden ontvangen.

4.3 *Met betrekking tot onderdeel (I) van de klacht*

Bij deze klacht over een taxatie is uitgangspunt, zoals beide partijen ook onderkennen, dat een taxatie moet worden beschouwd als een momentopname waarin noodzakelijkerwijs subjectieve elementen zijn begrepen. Volgens vaste tuchtrechtspraak wordt aangenomen dat klachten over de hoogte van de getaxeerde waarde op die subjectieve elementen afstuiten, tenzij een beklaagde bij haar taxatie is uitgegaan van apert onjuiste feiten, dan wel in redelijkheid zij niet tot haar oordeel heeft kunnen komen.

4.4 Gelet op het onder 4.3 omschreven uitgangspunt gaat het bij dit klachtonderdeel om de vraag of beklaagde in juni 2010 in redelijkheid niet tot haar oordeel omtrent de verkoopprijzen van de appartementen in appartementengebouw De S heeft kunnen komen, meer in het bijzonder de verkoopprijzen van de appartementen S-straat

72 E en 72 R (taxatierapport HST d.d. 3 juni 2015) en appartementen S-straat 72 B en 72 W (taxatierapport HST d.d. 30 september 2015).

De taxatie van beklagde omtrent laatstgenoemde appartementen is als volgt:

*appartement S-straat 72 B (bouwnummer 3)*

oppervlakte circa 74 m<sup>2</sup> niet parkeerplaats onderhandse verkoopwaarde € 234.000,00 v.o.n.

*appartement S-straat 72 W (bouwnummer 19)*

oppervlakte circa 106 m<sup>2</sup> met parkeerplaats onderhandse verkoopwaarde € 254.000,00 v.o.n.

*appartement S-straat 72 E (bouwnummer 6)*

oppervlakte circa 71 m<sup>2</sup> niet parkeerplaats onderhandse verkoopwaarde € 226.500,00 v.o.n.

*appartement S-straat 72 R (bouwnummer 15)*

oppervlakte circa 66 m<sup>2</sup> met parkeerplaats onderhandse verkoopwaarde € 201.500,00

De respectievelijke waarden getaxeerd door HST zijn:

*appartement S-straat 72 B* oppervlakte circa 70 m<sup>2</sup> met parkeerplaats marktwaarde € 195.000,00

*appartement S-straat 72 W* oppervlakte circa 112 m<sup>2</sup> met parkeerplaats marktwaarde € 230.000,00

*appartement S-straat 72 E* oppervlakte circa 65 m<sup>2</sup> met parkeerplaats marktwaarde € 200.000,00

*appartement S-straat 72 R* oppervlakte circa 65 nr met parkeerplaats marktwaarde € 195.000,00

De door beklagde en HST verschaft referentiespanden betreffen:

R-straat 103: circa 78 m<sup>2</sup> zonder parkeerplaats, marktwaarde € 235.000,00 k.k. S-straat 40 13: circa 75 m<sup>2</sup> met parkeerplaats, marktwaarde € 232.500,00 k.k. (volgens HST € 227.500,00 k.k.)

R-straat 35: circa 100 m<sup>2</sup> zonder parkeerplaats, marktwaarde € 257.500,00 k.k.

Uit de objectvergelijking van HST en de referentiepanden met de door beklagde geadviseerde verkoopprijzen, blijkt niet dat zij daartoe in redelijkheid niet had kunnen komen. Daarbij is nog van belang dat, naar beklagde onweersproken heeft aangevoerd, er meer gegadigde kopers dan appartementen bleken te zijn en dat derhalve in B sprake was van een willige markt voor appartementen in de door beklagde geadviseerde prijsklasse. Tevens is van belang dat beklagde de appartementen heeft gewaardeerd vrij op naam en HST heeft gewaardeerd kosten koper.

Weliswaar hebben klager» ter zitting aangevoerd dat de hierboven genoemde referentiepanden veelal driekamerappartementen betreffen en de appartementen in De S veelal tweekamerappartementen; dat het daarbij handelt om seniorenwoningen en niet om doorstroomwoningen voor starters, en die appartementen een afgesloten berging hebben in plaats van een gemeenschappelijke, maar een en ander brengt niet een zodanig lagere taxatiewaarde mee dat beklagde klacht waardig onjuist heeft getaxeerd.

Tenslotte merkt de Raad op dat volgens het onder 4.3 omschreven uitgangspunt gaat om de taxatie in juni 2010 en niet op een prijsontwikkeling van onroerende zaken nadien.

Onderdeel (1) van de klacht is ongegrond.

*4.5 Met betrekking tot onder deel (2) van de klacht*

Ook dit onderdeel is ongegrond. Bedacht moet worden dat het appartementengebouw De S ten tijde van beklagdes taxatie nog niet was gebouwd. Beklaagde beschikte slechts over bestek en tekeningen en heeft in haar taxatie acht geslagen op de toetsingscriteria die daaruit zijn gebleken. Daarnaast heeft zij, naar uit haar verweerschrift blijkt, referentiepanelen in haar taxatie betrokken. In 2010 was een vermelding van een (modelmatige) objectvergelijking niet verplicht.

**5. De beslissing**

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

verklaart de klacht tegen de beklagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. K. van der Meiden, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 30 november 2015