

**Beweerdelijk te lage waardering. Vergelijking met eerdere taxaties van derden.
Taxatierapport ter beschikking gesteld van collega.**

In april 2011 waardeert een makelaar op verzoek van klagers eigenaars van een aantal winkelunits deze op een onderhandse verkoopwaarde van € 3.120.00 en een executiewaarde van € 2.580.000. In november 2013 komt op verzoek van de bank van klagers beklagde op respectievelijk € 2.145.000 en € 1.609.000. In september 2014 brengt komt eerstgenoemde makelaar wederom op verzoek van klagers een taxatie uit en komt op € 2.985.000 resp. € 2.350.000. In oktober 2015 taxeert weer een andere makelaar de waardes op resp. € 1.350.000 en € 800.000.

Klagers menen dat beklagde veel te laag heeft gewaardeerd en voeren daartoe de beide rapporten van eerstgenoemde makelaar aan. Zij verwijten beklagde verder dat hij zijn taxatie ter beschikking heeft gesteld van de makelaar die het laatst een rapport uitbracht.

De raad van toezicht toetst of beklagde in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen en kent daarbij geen normerende werking toe aan de hogere waarderingen.

Beklaagde doorstaat die toets. Hij heeft ruim voldoende onderbouwing voor zijn taxaties gegeven. Dat hij zijn rapport ter beschikking stelde aan een collega teneinde zijn uitgangspunten te toetsen valt hem niet kwalijk te nemen. Hij kon niet weten dat juist deze collega opdracht kreeg om de objecten te taxeren.

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

de heer **W. P.** en mevrouw **E. P.-R.**, wonende te T, klagers,

tegen

de heer **H. M.**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te E de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Mr. J.H. Weermeijer, werkzaam bij EBG Bedrijfsjuristen te Riethoven, heeft namens klagers bij brief van 13 oktober 2016 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 21 januari 2016 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 8 februari 2016 met bijlagen heeft mr. J.A. Kopp namens de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.

- 1.3. Ter zitting van 19 april 2016 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
- klagers, bijgestaan door mr. J.H. Weermeijer;
 - de makelaar, bijgestaan door mr. J.A. Kopp.
- 1.5. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Ter zitting heeft mr. Weermeijer een pleitnota overgelegd
2. De feiten:
- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klagers zijn eigenaar van een aantal winkelruimtes (units) in een winkelcentrum in E, plaatselijk bekend als M-passage 22, 26, 30, 92, 94, 96, 98 en 100, alsmede B nr 2.
- 2.3. De units zijn door T getaxeerd op 20 april 2011. T taxeerde destijds de onderhandse verkoopwaarde op € 3.120.000,-- en de executiewaarde op € 2.580.000,--. Het betrof een taxatie ten behoeve van financiering door de Rabobank.
- 2.4. Op 14 november 2013 heeft de makelaar op verzoek van de Rabobank een taxatierapport uitgebracht. De makelaar taxeert de marktwaarde op € 2.145.000,-- en de executiewaarde op € 1.609.000,--.
- 2.5. Klagers hebben in 2014 T gevraagd opnieuw een taxatie uit te brengen. In het rapport d.d. 11 september 2014 taxeert T de marktwaarde op € 2.985.000,-- en de executiewaarde op € 2.350.000,--.
- 2.6. De units zijn in opdracht van de Rabobank ook nog getaxeerd door makelaar H , die in zijn rapport van 8 oktober 2015 komt tot een onderhandse verkoopwaarde van € 1.350.000,-- en een executiewaarde van € 800.000,--.
3. De klacht:
- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat hij een ondeugdelijke taxatie heeft uitgevoerd en dat hij, daarmee door klagers geconfronteerd, geweigerd heeft hun opheldering te verschaffen en correcties aan te brengen. Daardoor is onduidelijk waarom de door de makelaar getaxeerde waardes zo substantieel afwijken van de door T in 2014 getaxeerde waardes. Daarbij nemen klagers in overweging dat T een zeer goed bekend staande taxateur is met een landelijke, uitstekende reputatie. De makelaar heeft slechts aangegeven dat hij de bezwaren van klagers heeft doorgezonden aan zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar.

- 3.2. Klagers wijzen er meer specifiek op dat het oppervlak van de units in het kader van een ingrijpende verbouwing en renovatie substantieel is toegenomen, omdat de voorgevel is verplaatst. De oppervlakte van de units is daarbij vergroot met ca. 200 m² (van ca. 1000 m² naar ca. 1.200 m²). Voorts hebben klagers nadat de makelaar zijn rapport had uitgebracht, hem erop gewezen dat hij deels van verkeerde - namelijk te lage - huurprijzen is uitgegaan. Hij heeft namelijk ten onrechte tijdelijke, door klagers aan de huurders verleende kortingen, in zijn berekeningen omtrent de huurwaarde verwerkt. Daarmee geconfronteerd heeft de makelaar klagers medegedeeld, dat hij zijn rapport niet zou herzien, maar zou volstaan met het toevoegen van de opmerkingen van klagers in een bijlage, die aan zijn rapport is toegevoegd.
 - 3.3. Klagers wijzen er voorts op dat de makelaar in zijn rapport als doel heeft vastgelegd, dat het zou gaan om de vaststelling van de marktwaarde ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening. Expliciet staat daar nog bij dat het niet gaat om een ander doel. Klagers constateren echter dat het in feite ging om een second opinion, ten opzichte van het rapport van T uit 2011, hetgeen volgens de taxatierichtlijnen van de NVM voor commercieel goed niet geoorloofd is.
 - 3.4. Klagers geven aan door het taxatierapport van de makelaar ernstig benadeeld te zijn, omdat de Rabobank daarin redenen heeft gezien de voorwaarden voor de financiering van klagers te verslechteren, met name door een verhoging van de rente. De motivering daarvoor was dat het risicoprofiel van de financiering verhoogd bleek.
 - 3.5. Tenslotte stellen klagers vast dat de makelaar in strijd met de regels niet vertrouwelijk met zijn rapport is omgesprongen, maar dit heeft gezonden aan collega H, terwijl notabene H zelf ook in opdracht van de Rabobank een taxatierapport omtrent de onderhavige units heeft uitgebracht.
4. Het verweer:
 - 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. De makelaar bestrijdt dat hij bewust het stilzwijgen heeft bewaard naar aanleiding van de kritiek van klagers op zijn rapport. Hij heeft klagers er destijds al op gewezen dat zijn taxatie heeft plaatsgevonden na de verbouwing van het complex, zodat hij is uitgegaan van de vergrote winkelunits. Er is dus geen sprake van dat hij bij zijn taxatie van een te klein oppervlak zou zijn uitgegaan. Voorts wijst de makelaar erop dat de huurkorting, waarmee hij geen rekening heeft gehouden, zeer beperkt is (de huuropbrengst als genoemd in zijn rapport ad € 163.000,- zou € 169.000,- moeten bedragen), maar dat leidt niet tot aanpassing van de taxatiewaarde. Aanpassing van een reeds aan de opdrachtgever afgegeven rapport is onwenselijk, omdat er dan meerdere versies van hetzelfde rapport in omloop komen. Daarom

heeft de makelaar volstaan met het toevoegen van een addendum aan zijn rapport, waarin de kritiek van klagers wordt behandeld.

- 4.3. De makelaar heeft pas veel later, namelijk op 9 oktober 2015 kennisgenomen van het taxatierapport van T uit 2014. Het eerdere rapport van T - uit 2011 - heeft hij pas op 21 januari 2016 ontvangen in het kader van de onderhavige procedure. Reeds hierom wijst de makelaar het verwijt van de hand dat hij een second opinion zou hebben gegeven. Daar was geen sprake van: de opdracht tot taxeren kwam rechtstreeks van de Rabobank en over andere eerdere taxatierapporten met betrekking tot dezelfde units beschikte de makelaar niet.
- 4.4. De makelaar geeft aan dat hij zijn taxatie naar eer en geweten heeft uitgebracht, en daar nog steeds volledig achter staat. De makelaar staat open voor terechte kritiek op zijn taxatierapport, maar die hebben klagers niet gegeven, althans die rechtvaardige naar het oordeel van de makelaar geen aanpassing van de door hem afgegeven taxatiewaardes. In zijn verweerschrift heeft de makelaar zijn taxatie, voor zover nodig, nog verder onderbouwd als met name gebaseerd op de zgn. NAR methodiek (Netto Aanvang Rendement), waarbij per unit de NAR-waarde is vastgelegd en vervolgens in een samenvatting de totale waarde en vergelijkingsobjecten zijn weergegeven. Overigens bevonden deze verantwoording en onderbouwing zich ook bij het oorspronkelijk door de makelaar afgegeven rapport, maar niet bij de versie die door klagers aan de Raad ter beschikking is gesteld.
- 4.5. De makelaar wijst erop dat de door T uitgebrachte taxatierapporten niet mogen worden beschouwd als de norm, waaraan het door de makelaar uitgebrachte rapport moet worden getoetst. Hoewel de taxaties van T op hun eigen merites zouden moeten worden beoordeeld en de makelaar daaraan niet wenst af te doen, stelt hij vast dat T, anders dan hij, referentieobjecten uit andere landstreken heeft gebruikt en vraagprijzen hanteert in plaats van reële huurprijzen. Dit alles blijkt uit het rapport van T van 2014.
- 4.6. Juist omdat de Rabobank twijfels had over het rapport van T van 2014, heeft de bank kennelijk een andere taxateur (H) opdracht gegeven een volgende taxatie uit te voeren. De makelaar zelf zou die opdracht niet meer kunnen uitvoeren, omdat hij inmiddels aansprakelijk was gesteld door klagers, met als gevolg dat er sprake was van tegenstrijdige belangen.
- 4.7. De makelaar constateert dat er ten aanzien van het complex sprake is van structurele leegstand: op het moment van de taxatie door de makelaar stonden er vier units leeg en op dit moment is sprake van leegstand van drie units en dreigt een vierde leeg te komen. Dit bevestigt de makelaar dat zijn taxatie destijds juist was, voorzover dat in het kader van de klacht al relevant zou zijn.
- 4.8. Tenslotte wijst de makelaar erop dat de WOZ-waardering - ten tijde van de taxatie van 2013 - € 1.600.500,-- bedroeg en naar de makelaar heeft begrepen thans € 1.500.000,-- bedraagt.

- 4.9. In eerste instantie heeft de makelaar van klagers te horen gekregen dat zijn waardes als getaxeed in 2013 vrijwel overeenkwamen met in 2011 door T getaxeerde waardes. De makelaar heeft niet begrepen waarom klagers pas veel later (eind 2015/begin 2016) een andere koers zijn gaan varen en hem aansprakelijk hebben gesteld respectievelijk een klacht bij de Raad van Toezicht hebben ingediend. De makelaar wijst erop dat klagers blijkbaar een conflict hebben met hun bank, maar daar staat de makelaar geheel buiten.
- 4.10. Destijds geconfronteerd met de kritiek van klagers op zijn taxatierapport, heeft de makelaar contact gezocht met zijn college H teneinde bij een onafhankelijke derde, maar wel zijnde een collega NVM-makelaar, te toetsen of zijn uitgangspunten en daarop gebaseerde taxatiewaardes juist waren. Uiteraard was het de makelaar daarbij niet bekend dat H ook een rol zou spelen in de onderhavige kwestie, omdat hem is gevraagd de onderhavige units te taxeren. Had de makelaar dat geweten dan had hij H zeker niet benaderd.
5. Beoordeling van het geschil:
- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar H. M. te E; deze is aangesloten bij de NVM en aangesloten bij de afdeling 04 Drenthe. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad merkt op dat klagers, ook al zijn zij niet de opdrachtgever van de makelaar voor het uitvoeren van de onderhavige taxatie, desalniettemin daarover tuchtrechtelijk kunnen klagen. Conform vaste jurisprudentie zal de raad de door de makelaar opgestelde taxatie marginaal toetsen en in dat kader bezien of een redelijk handelend makelaar onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijs tot zijn taxatie had kunnen komen.
- 5.3. Bij zijn beoordeling kent de Raad geen normerende werking toe aan de beide door T in 2011 respectievelijk 2014 uitgevoerde taxaties. Het rapport van de makelaar zal op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld, los van andere rapporten.
- 5.4. De Raad constateert dat het rapport van de makelaar volgens de voorschriften deugdelijk is opgebouwd, gemotiveerd en onderbouwd. De makelaar geeft zelf aan zijn taxatie naar eer en geweten te hebben uitgevoerd, waarbij hij opmerkt dat zelfs indien men thans terugblijkt, geconstateerd moet worden dat hij de ontwikkelingen juist heeft voorzien. De Raad constateert voorts dat de twee concrete kritiekpunten, die klagers aanvoeren, de renovatie en uitbreiding van de oppervlakte, alsmede de gehanteerde huurprijzen, door de makelaar gemotiveerd en op goede gronden zijn weerlegd.
- 5.5. De Raad van Toezicht is dan ook van mening dat het rapport de toets der kritiek ruimschoots kan doorstaan en dat naar het oordeel van de Raad geen sprake is van de constatering dat de makelaar in redelijkheid niet tot zijn taxatie had kunnen

komen.

- 5.6. Ten overvloede stelt de Raad het volgende vast. In het rapport van T van september 2014, dat klagers als belangrijkste argument hanteren om de ondeugdelijkheid van de taxatie van de makelaar te betogen, is onder het kopje “courantheid” sprake van een bandbreedte van de huur van € 130.-- tot € 250.-- per m² vvo op jaarbasis. Desalniettemin hanteert T op diezelfde bladzijde een “markthuur” ten aanzien van de onderhavige units van € 214.-- per m². T motiveert verder niet waarom zij de huurprijs aan de bovenkant van de door haar vastgestelde bandbreedte taxeert. Zoals uit dezelfde bladzijde van het rapport blijkt, heeft T immers vastgesteld dat in de omgeving in 2012 sprake was van in ieder geval 3 huurtransacties voor huurprijzen van respectievelijk € 122.--, € 139.-- en € 122.-- per m², hetgeen juist aan de onderzijde van die bandbreedte ligt. Aldus bezien is het verschil tussen de taxatierapporten van T uit 2014 en dat van de makelaar verklaarbaar.
- 5.7. De Raad constateert dat de makelaar zijn taxatierapport aan zijn collega H ter beschikking heeft gesteld met het oogmerk zijn uitgangspunten en handelwijzen te toetsen aan de opinie van een NVM-vakgenoot. Deze gang van zaken is niet ongebruikelijk en de Raad van Toezicht is van oordeel dat ter zake geen ingrijpen door de tuchtrechter geïndiceerd is. Weliswaar kreeg H zelf opdracht de onderhavige units te taxeren, maar dat kon de makelaar niet weten.
- 5.8. De Raad van Toezicht acht de klacht dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 19 april 2016