

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

Onjuiste taxatie. Raad doet zelf onderzoek.

In juni 2002 komt de makelaar in zijn taxatierapport op een onderhandse verkoopwaarde van € 476.500 en een executiewaarde van € 431.500. In mei 2010 levert de executoriale verkoop een bedrag van € 280.000 op. De WOZ-waarde bedroeg in 202 ruim € 190.000. Een door klager (de hypotheccair financier) ingeschakelde andere makelaar komt op waardes van € 312.500 verkoopwaarde en € 265.000 executiewaarde per 2002.

Nu beklaagde de rapportage van de derde door de bank ingeschakelde makelaar betwist, heeft de raad van toezicht eigenonderzoek gedaan. Daaruit komt naar voren dat de onderhandse verkoopwaarde in 2002 hooguit € 350.000 had mogen bedragen.

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

De Coöperatieve Rabobank Noord-Drenthe U.A., gevestigd te Zuidlaren,
klaagster,

tegen

de heer P.J.A.B.. makelaar o.g. te G., voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar,
beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen d.d. 6 januari 2011 heeft mr H.J.A. Wessel-Krijger, advocaat te Doetinchem, namens klagster een klacht tegen beklagde ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 31 januari 2011 door de Vereniging ontvangen. Door de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging zijn de stukken bij brief van 7 februari 2011 in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Namens beklagde heeft mr. K. van Bladeren, advocaat te Groningen, tegen deze klacht een verweerschrift met bijlagen ingediend d.d. 1 maart 2011.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 17 maart 2011, waar namens klagster haar advocaat is verschenen, vergezeld door de heer W. Krol, kredietbeoordelaar, alsmede beklagde, vergezeld door zijn advocaat. Bij de aanvang van de klachtbehandeling heeft de voorzitter aan partijen doen weten dat de klacht spreekt over door klagster geleden schaden en dat de Raad slechts de tuchtrechtelijke aspecten van deze klacht zal beoordelen en dat voor eventuele schadevergoedingen klagster zich dient te wenden tot de burgerlijk rechter.

1.4. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Door de advocaat van klaagster is een Nota van toelichting aan de Raad overhandigd.

2. De feiten

2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.

2.2. Klaagster is door fusie rechtsopvolgster onder algemene titel van Coöperatieve Rabobank Aa en Hunze te Gieten, hierna te noemen: de bank.

2.3. Ten behoeve van een hypothecaire financiering heeft de heer S te A. in overleg met de bank aan beklagde een opdracht gegeven tot taxatie van zijn vrijstaande woning met garage, erf en tuin, aan de N,.. nr 6 te A., waarbij door beklagde gebruik is gemaakt van het Normblad Taxatierapport financiering woonruimte d.d. 1 juli 2000. De waardering sloot op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van € 476.500,-- en op een executiewaarde vrij van huur en gebruik van € 431.500,--.

2.4. De kadastrale omschrijving van het te taxeren object luidt volgens het rapport: gemeente A., sectie X, nr.1 groot 5 are, 90 ca. De woning is in 1989 gebouwd met een indicatieve woonoppervlakte volgens het taxatierapport van 200 m² en een inhoud van 600 m³. De onderhoudstoestand is als "goed" omschreven en er zou geen sprake zijn van verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden. Bijzondere aandachtspunten zijn door beklagde in het rapport niet vermeld.

2.5. Ter onderbouwing van zijn waardeoordeel heeft beklagde gebruik gemaakt van objectvergelijking en dit omschreven als: "soortgelijke onroerende zaken in de directie omgeving". Met betrekking tot de courantheid oordeelt beklagde dat de getaxeerde waarde naar verwachting zal kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa drie tot zes maanden. Het taxatierapport is door beklagde afgegeven op 17 juni 2002.

2.6. Blijkens notariële akte d.d. 22 augustus 2002 is ten overstaan van notaris H. te G. door S. en zijn echtgenote een hypotheek verstrekt op de getaxeerde onroerende zaak voor een bedrag van € 600.000,--, te vermeerderen met rente en kosten tot een bedrag van € 210.000,--.

2.7. Door huwelijksproblemen tussen S en zijn echtgenote is omstreeks 2010 de betaling van de rente en aflossing gestaakt en heeft S de woning verlaten. Tussen de bank en de echtgenote van S heeft overleg plaatsgevonden over een mogelijke onderhandse verkoop, maar deze onderhandse verkoop heeft niet kunnen plaatsvinden in verband met verblijf in het buitenland van S en zijn onwil om aan deze onderhandse verkoop mee te werken. Vervolgens heeft er een executieveiling plaatsgevonden medio 2010, waarvan de opbrengst € 280.000,-bedroeg.

2.8. Vanwege de discrepantie tussen deze veilingopbrengst en de door beklagde getaxeerde executiewaarde heeft klaagster nader onderzoek gedaan en is haar gebleken dat de WOZ-waarde van het bewuste pand in 2002 ruim € 190.000,-- bedroeg en in 2010 € 310.000,--. Daarnaast heeft klaagster de woning doen hertaxeren door de makelaar/taxateur M. te E., lid van de Vereniging, die de woning op 4 maart 2010 heeft gewaardeerd op een onderhandse verkoopwaarde

van € 312.000,-- en een executiewaarde van € 265.000,--. Volgens het taxatierapport bedroeg de oppervlakte van het getaxeerde object blijkens de kadastrale omschrijving 5 are en 88 centiare, was het bouwjaar van de woning 1989, was in 1995 een opbouw aan de garage gerealiseerd, was in 1997 bij een verbouwing een nieuwe (inbouw)keuken geplaatst en was een serre uitgebouwd. De door M. toegepaste methodiek is niet gebaseerd op objectvergelijking omdat naar zijn oordeel er onvoldoende vergelijkingsmateriaal beschikbaar was op het moment van de taxatie.

- 2.9. Desgevraagd heeft deze makelaar aan de advocaat van klagster bij brief van 15 oktober 2010 een aantal referentieobjecten genoemd die in waarde variëren van € 235.966,-- tot € 476.500,--.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde niet heeft gewaardeerd zoals een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur behoort te waarden in een taxatierapport financiering woonruimte van de vrijstaande behuizing met garage, erf en tuin gelegen aan de N. nr 6 te A.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde stelt dat in de jaren negentig in A. een aantal nieuwbouwprojecten is ontwikkeld waarvoor buitengewoon veel belangstelling bestond. Omdat na 1998 door de provincie minder toestemming werd verleend voor nieuwbouw, konden vanaf toen slechts reeds vastgestelde bestemmingsplannen worden uitgevoerd en was er uitzonderlijk veel belangstelling voor de uitgifte van kavels. Dit hield ook in dat na 2000 de prijzen voor nieuwbouwwoningen snel stegen. Bij de uitvoering van de taxatie heeft beklagde deze ontwikkelingen mede in aanmerking genomen, waarbij hij tot de waardering kwam volgens de methode van objectvergelijking.
- 4.3. Beklaagde is van oordeel dat de woning die hij heeft gezien, luxer was dan soortgelijke woningen, er was een onder architectuur aangelegde tuin met een waterpartij en een bruggetje en waren de gebruikte materialen van hoge kwaliteit. Er was een sauna aanwezig en naderhand waren uitbreidingen aangebracht zoals een luxe serre met schuifpui en was een extra gebruiksrimte gebouwd op de garage. De woning was voorzien van vloerverwarming. Met betrekking tot de woningen die door hem zijn vergeleken, legt beklagde een aantal gegevens over met betrekking tot de panden aan de N. nr 19. te A., K-sstraat 24a te A., het O. nr7 te Z. en de L. nr 32 te S. Worden deze vergelijkingspercelen in aanmerking genomen, dan mag de door beklagde gepleegde taxatie juist worden genoemd.
- 4.4. Dat bij de executieveiling slechts een lage bieding is gedaan, die naar het oordeel van beklagde niet een reële waarde vertegenwoordigt, is een aspect dat niet aan beklagde is te verwijten. Als klagster wijst op het verschil in WOZ-waarden dan is beklagde van oordeel dat deze waarden niet vergelijkbaar zijn en niet kunnen dienen tot een waardering van de reële marktwaarde.
- 4.5. Wat betreft de door makelaar M gepleegde taxatie meent beklagde dat deze niet correct is. M heeft in zijn rapport niet gedaan aan objectvergelijking, maar is tot zijn waardering gekomen via indexering en kubering. Deze methodes worden wel toegepast voor de indicatie van een her-

bouwwaarde maar dat was niet de aan beklagde gegeven opdracht.

- 4.6. Voor zover beklagde in zijn taxatierapport met betrekking tot de kadastrale maatvoering een vergissing heeft gemaakt, is dit een te verwaarlozen vergissing nu beklagde is afgegaan op het eigendomsbewijs van de bewoner, de eerste eigenaar. Dat in 2010 zwaardere eisen aan een taxatierapport worden gesteld dan in 2002, toen beklagde zijn rapport uitbracht, mag niet ten nadele wegen van beklagde.
- 4.7. Beklagde ontkent anders te hebben gewaardeerd dan een deskundig makelaar/taxateur, lid van de Vereniging, behoort te waarderen.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar B. te G., die aangesloten is bij de Vereniging. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Uit het verweer van beklagde en de aan de Raad overgelegde bescheiden blijkt dat door beklagde het kadaster niet is geraadpleegd, hetgeen op zichzelf onvoldoende is, gezien het geringe verschil in oppervlakte, om beklagde daarvan een verwijt te maken. Uit het rapport blijkt echter ook dat beklagde is uitgegaan van een onjuiste maatvoering wat betreft inhoud en oppervlakte van het te taxeren perceel.
De verbouwingen en de fraaie tuin die onder architectuur is aangelegd, en die naar het oordeel van beklagde waardevermeerderende aspecten zijn, zijn door hem in zijn rapport niet opgenomen.
Tenslotte is uit het rapport op geen enkele wijze te destilleren hoe beklagde tot zijn waardeoordeel is gekomen, omdat geen vergelijkingspercelen zijn genoemd en het ervoor moet worden gehouden dat beklagde op intuïtieve basis tot zijn waardering is gekomen.
- 5.3. Nu beklagde uitvoerig en gemotiveerd de door klaagster overgelegde taxatierapporten betwist, heeft de Raad het nodig geoordeeld om zelfstandig tot een waardeoordeel met betrekking tot het perceel aan de N. nr 6 te A. te komen. De Raad baseert zich daarbij dan op gegevens uit Midas, het NVM marktinformatiesysteem, zonder de woning inhoudelijk te hebben geïnspecteerd of de omgeving te kennen. De Raad heeft daarbij gekeken naar vergelijkbare objecten in de periode van de taxatie door beklagde (juni 2002) met speling van een half jaar voor en na de bewuste datum. De vraag is niet welke waarde aan de woning mag worden toegekend in 2010, maar welke waarde in redelijkheid aan de woning mocht worden toegekend in 2002.
- 5.4. Wat betreft de objectgegevens, gaat de Raad uit van een vrijstaande woning met garage met een tuin, een perceeloppervlakte van 588 m², een vloeroppervlakte exclusief garage van 156 m², een inhoud van de woning van 365 m³ en een achterbouw van 160 m³ (in totaal 525 m³). De Raad gaat uit van het bouwjaar 1989 en neemt als staat van onderhoud “goed” aan.
- 5.5. De Raad heeft dan gelet op de referentieobjecten R. nr 46 te A., K. nr 23 te A. en O nr 7 te Z.
- 5.6. Wat betreft R. nr 46 is het bouwjaar 1979, het perceeloppervlak 858 m², het woonoppervlak 150 m² en de inhoud 680 m³. De woning is voorzien van een dubbele garage en is op een vraagprijs van € 375.000,-- op 25 juni 2002 verkocht voor € 345.000,--. De woning heeft ruim drie maanden te koop gestaan.

- 5.7. Wat betreft het perceel aan de K. nr 23 te A. gaat de Raad uit van een inhoud van 675 m³, het bouwjaar 1997, een perceeloppervlakte van 964 m² en een woonoppervlakte van 150 m². Op een vraagprijs van € 415.000,-- is de woning op 30 augustus 2002 voor € 407.500,--. De woning heeft ongeveer twee weken te koop gestaan.
- 5.8. Wat betreft O. nr 7 te Z. gaat de Raad uit van een inhoud van 780 m³, een perceeloppervlakte van 691 m² en een woonoppervlakte van 180 m². De woning is gebouwd in 1988 en is op een vraagprijs van € 430.000,-- voor dat bedrag verkocht. De woning heeft ongeveer vijftien maanden te koop gestaan.
- 5.9. Omdat de waarden van R. nr 46 te A. afwijken van de andere genoemde woningen, wil de Raad deze woning minder zwaar laten meewegen in het gemiddelde en gaat de Raad uit van een in 2002 geldende kubieke meterprijs van € 405,-- in de omgeving van het te taxeren object.
- 5.10. Aldus komt de Raad op een taxatiewaarde van het perceel N nr 6 te A. van
- | | |
|---|---------------------|
| ▪ grondwaarde: (588 m ² x € 180,-- =) | € 105.840,-- |
| ▪ woonwaarde: (525 m ³ x € 405,-- =) | <u>€ 212.625,--</u> |
| Totale waarde | <u>€ 318.465,--</u> |

De Raad neemt een foutmarge van 10% in acht en meent dat de waarde van het getaxeerde perceel in 2002 maximaal zou mogen worden gesteld op € 350.000,-- voor de vrije verkoopwaarde. Daarbij behoort een executiewaarde van, zoals in die tijd gebruikelijk gewaardeerd, van 87,5 % of € 305.000,--.

- 5.11. Uit het taxatierapport van beklagde blijkt dat hij het perceel heeft gewaardeerd op een vrije verkoopwaarde van € 476.500,-- en een executiewaarde van € 431.500,--. De marge die blijkt uit de eigen waardering van de Raad en die van beklagde is zodanig dat de Raad van oordeel is dat beklagde, mede gezien de feitelijke inhoud van zijn rapportage en het ontbreken van adequate aanknopingspunten, anders heeft gewaardeerd dan een behoorlijk en deskundig make-laar/taxateur behoort te waarderen.
- 5.12. De Raad acht mitsdien de ingediende klacht gegrond, omdat beklagde de juistheid van de door hem gepleegde taxatie niet aannemelijk heeft weten te maken. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht: gegrond.
- 6.2. De Raad legt aan beklagde op de straf van: berisping.
- 6.3. De Raad bepaalt dat beklagde de kosten vallende op de behandeling van deze klacht tot een bedrag van € 2.350,-- voor zijn rekening dient te nemen en te voldoen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onaantastbaar is geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 17 maart 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 20 april 2011.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris