

## **RAAD VAN TOEZICHT HILVERSUM**

### **Beweerdelijk te hoge taxatie. Taxatie op basis van bouwplannen en ondernemingsplan. Enorm verschil tussen taxatie en opbrengst na faillissement 5 jaar na taxatie.**

*Een makelaar stelt in 2006 op verzoek van een duikcentrum de herbouwwaarde vast van een nieuw te bouwen duiksportcentrum. Hij doet dit op basis van bouwtekeningen en een ondernemingsplan. De herbouwwaarde stelt hij vast op € 1.595.000, de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 1.655.000 en de executiewaarde op € 875.000. Het centrum gebruikt de taxatie vervolgens voor financiering. De bank (klager) verstrekt een hypothecaire lening van € 875.000. Omdat het duikcentrum behoefte had aan verdere financiering – de nieuwbouw was voor 75 % voltooid - stelt de makelaar in 2008 de onderhandse verkoopwaarde vast op € 1.925.000 en de executiewaarde op € 1.225.000. Op basis daarvan versterkt de bank een tweede hypotheek van € 375.000.*

*In 2011 gaat het duikcentrum failliet. Een andere taxateur komt op een onderhandse verkoopwaarde van € 610.000 en een executiewaarde van € 410.000. Uiteindelijk wordt het centrum verkocht voor € 350.000. De bank is van mening dat beklagde in 2006 en 2008 een volstrekt onjuiste waardering uitbracht.*

*De raad van toezicht is van oordeel dat de klacht ongegrond is. De makelaar heeft in 2006 een waardering moeten opmaken van een toen nog niet bestaand bouwwerk op basis van tekeningen en een ondernemingsplan. Dat laatste kende de bank ook. De raad is van mening dat de makelaar zijn taxatie behoorlijk heeft onderbouwd. Dat geldt ook voor de herwaardering uit 2008. Niet bestreden is dat de bouwkosten toen flink waren gestegen. Ook speelt een rol dat de afbouw van het duikcentrum in tegenstelling tot dan toe professioneel (en niet langer in eigen beheer met vrijwilligers) ter hand zou worden genomen. Het gaat bovendien om een exceptioneel object dat weinig tot geen vergelijkingsobjecten kent. Er is geen sprake van een verband tussen de opbrengst na faillissement en de waarderingen uit 2006 en 2008.*

## **UITSPRAAK**

op de klacht van:

**RABOBANK** , gevestigd te H, hierna te noemen: klager

tegen

de heer **L**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te B, hierna te noemen beklaagde

Zitting: 11 december 2012

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in

onroerende goederen NVM.

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van de gemachtigde van klager van 18 juni 2012 met bijlagen;
- het verweerschrift van de gemachtigde van beklaagde van 20 september 2012 met bijlagen;
- de brief van de gemachtigde van klager van 5 december 2012 met bijlagen;
- de aantekeningen van de gemachtigde van klager van 11 december 2012;
- de aantekeningen van de gemachtigde van beklaagde van 11 december 2012;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op dinsdag 11 december 2012 om 11.15 uur 's morgens;

- klager, vertegenwoordigd door de heer W.A.M. van der W en vergezeld van zijn gemachtigde mr. H. Nieuwenhuizen  
en
- beklaagde, vergezeld van zijn gemachtigde mr. J.F. Bienfait;

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. Beklaagde heeft op verzoek van een duikcentrum op 24 november 2006 de herbouwwaarde van een nieuw te bouwen duiksportcentrum vastgesteld ten behoeve van de opstalverzekering. Daarbij is de herbouwwaarde bepaald op € 1.595.000,-. Beklaagde heeft daarnaast de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na voltooiing van de nieuwbouw vastgesteld op € 1.655.000,- en de executiewaarde op € 875.000,-.
2. Het duikcentrum heeft deze taxatie gebruikt om een financiering bij klager te krijgen. Op basis van deze taxatie heeft klager een financiering van € 770.000,- aan het duikcentrum verstrekt met als zekerheid een hypotheek van € 875.000,-.
3. Op verzoek van het duikcentrum, dat behoefte had aan verdere financiering, heeft beklaagde de waardering van het op dat moment in aanbouw zijnde duiksportcentrum op 16 september 2008 geactualiseerd. Volgens het rapport van beklaagde was het object op dat moment voor 75% gereed, waarbij het onderhoud na oplevering zowel binnen als buiten in uitstekende staat zal zijn volgens het rapport.
4. De herbouwwaarde werd op 16 september 2008 vastgesteld op € 1.685.000,-, de onderhandse verkoopwaarde na voltooiing op € 1.925.000,- en de executiewaarde na

voltooing op € 1.250.000,-.

5. Op basis van die taxatie heeft klager een aanvullende financiering van € 300.000,- aan het duikcentrum verstrekt met als zekerheid een tweede hypotheek van € 375.000,-.
6. Bij brief van 20 januari 2011 heeft klager aan beklagde gevraagd nader informatie te geven over de taxaties. Met zijn brief van 17 februari 2011 heeft beklagde een nadere toelichting op de door hem uitgebrachte taxaties gegeven.
7. Op 12 april 2011 is het duikcentrum failliet verklaard. Op verzoek van klager heeft een andere taxateur het duiksportcentrum op 19 april 2011 getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde van € 610.000,- en een executiewaarde van € 410.000,-.
8. Uiteindelijk is het onroerend goed in overleg met de curator en met toestemming van de rechter-commissaris verkocht voor € 350.000,-.

#### Ten aanzien van de klacht

9. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
10. Klager is van mening dat beklagde geen afdoende verklaring heeft kunnen geven voor het feit, dat er sprake is van een zo gigantisch verschil tussen de door beklagde getaxeerde waarde en de feitelijk te realiseren waarde. De afbouwkosten zijn begroot op ongeveer € 175.000,-. Rekening houdend daarmee komt de totale waarde die de door klager ingeschakelde makelaar aan het object hecht op een onderhandse verkoopwaarde van € 785.000,- en een executiewaarde van € 585.000,-. Dat staat nog steeds in geen enkele verhouding tot de door beklagde getaxeerde waardes van € 1.925.000,- en € 1.250.000,-.
11. Naar het oordeel van klager heeft beklagde daarmee waardes genoemd die niet realistisch zijn en ook nimmer gerealiseerd zouden kunnen worden. Bovendien heeft beklagde deze onrealistische waardes in zijn brief van 17 februari 2011 nogmaals bevestigd.
12. Daarmee is het handelen van beklagde zodanig, dat zij het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnt en in strijd is met de eer van de stand. Immers, een instantie zoals klager moet erop kunnen vertrouwen dat een taxatie een realistisch en waarheidsgetrouw beeld geeft van de waarde van een pand.

#### Ten aanzien van het verweer

13. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
14. Beklagde stelt allereerst dat het project, waarin het getaxeerde pand ligt, een bijzonder object is met weinig vergelijkingsmateriaal.

15. Beklaagde heeft de taxatie in 2006 verricht op basis van de stichtingskosten en het toenmalige ondernemingsplan met de te verwachten inkomsten van het commerciële deel van de nieuwbouw, waarbij een waardedrukkende factor de niet-professionele afbouw in eigen beheer was.
16. Beklaagde wijst er daarbij op dat de nadruk lag op de taxatie van de (her)bouwwaarde.
17. Over de update in 2008 stelt beklagde dat enerzijds de bouwkosten (materialen en arbeid) fors gestegen waren en anderzijds het object niet meer in eigen beheer, maar professioneel zou worden afgebouwd, hetgeen in de beleving van beklagde een hogere waarde rechtvaardigde.
18. Daarbij wijst beklagde op een door de Nationale Nederlanden in juli 2009 uitgegeven verzekeringsblad met een verzekerde som van € 1.600.000,-
19. Het is beklagde bekend dat het duikcentrum in april 2011 failliet is gegaan. Het pand was toen nog steeds niet voltooid. Er waren op dat moment twee factoren, die een bijzonder drukkende invloed op de waarde zouden kunnen hebben bij uitwinning, te weten de inmiddels ingetreden en aanhoudende crisis bij de banken en op de vastgoedmarkt en de gestagneerde afbouw.
20. De uiteindelijke opbrengst van een dergelijk bijzonder pand met een zeer beperkt aantal kopers (en een bepalende factor als de erfpachthouder) kan niet maatgevend zijn voor de werkelijke waarde van het pand, aldus beklagde.
21. Tenslotte kan beklagde geen verwijt worden gemaakt over de wijze waarop hij in 2011 de eerder door hem uitgevoerde taxaties nader heeft toegelicht. Sterker nog, beklagde zou wellicht klachtwaardig hebben gehandeld als hij niet had gereageerd op

het verzoek van klager om nadere informatie te verstrekken over de wijze waarop beklagde in 2006 en 2008 had getaxeed.

#### Ten aanzien van het recht

22. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM – lid/aangesloten makelaar is van/bij deze vereniging.
23. Beklaagde heeft duidelijk gemaakt dat hij zijn taxaties heeft uitgevoerd op basis van enerzijds de herbouwwaarde, waarbij hij gebruik heeft gemaakt van de algemeen bekende literatuur (herbouwkostenboekjes van Elsevier), en anderzijds het door het recreatieschap te verstrekken recht van erfpacht en het door zijn opdrachtgever verstrekte ondernemersplan. Weliswaar wordt dit ondernemersplan niet expliciet genoemd in de

taxatie van 2006, maar uit de bijlagen bij het taxatierapport blijken wel de plannen van het duikcentrum.

24. In 2006 was nog niet met de bouw begonnen. Beklaagde moest dus afgaan op wat zijn opdrachtgever hem aan informatie over de uit te voeren bouw verschaftte, zoals de bouwtekeningen. In het taxatierapport wordt ook expliciet melding gemaakt van een “nieuw te bouwen bouwwerk/duikcentrum”, dat in 2007 gebouwd zou worden.
25. Klager heeft in het kader van de door haar verstrekte financiering voor de nieuwbouw plus inrichting en inventaris ook kennis genomen van het ondernemersplan van het duikcentrum met daarin de begroting van de kosten. Blijkens het financieringsvoorstel van klager van 2 april 2007 dient het duikcentrum de geaccepteerde offertes, waaruit blijkt dat de investering binnen de begroting kan worden gerealiseerd, aan klager te verstrekken.
26. De raad is van oordeel dat beklagde op basis van de hem ten tijde van de eerste taxatie ter beschikking staande gegevens in redelijkheid tot de door hem uitgebrachte taxatie heeft kunnen komen.
27. Voor wat betreft de actualisering van de taxatie in 2008, toen de bouw volgens het taxatierapport voor 75% gereed was, heeft beklagde een verklaring gegeven voor de hogere waardes in deze taxatie. Dat de inmiddels gestegen bouwkosten tot een hogere herbouwwaarde leiden is niet onbegrijpelijk. Ook de beslissing van het duikcentrum om de bouw niet langer in eigen beheer (met vrijwilligers en lage uurlonen) uit te voeren, zoals destijds in het oorspronkelijke plan voorzien, maar om het gebouw professioneel te laten afbouwen, leidde tot hogere kosten. Als de kosten stijgen zullen de kosten om een pand te herbouwen ook hoger worden, hetgeen overigens iets anders is dan de waarde van een object.
28. Als verklaring voor de hogere onderhandse verkoopwaarde en executiewaarde noemt beklagde enerzijds de hogere herbouwwaarde, die deels doorwerkt in de verkoopwaarde, en anderzijds de beslissing om het gebouw professioneel af te laten bouwen met als gevolg een hogere kwaliteit en daarmee hogere waarde.
29. De Raad meent dat beklagde daarmee beide taxaties voldoende heeft onderbouwd.
30. Het feit dat het object uiteindelijk in 2011 in vanuit een faillissementssituatie voor € 350.000,- is verkocht betekent niet dat daarmee is komen vast te staan dat de taxaties van 2006 en 2008 onjuist zijn geweest en dat de door beklagde genoemde waardes op dat moment volstrekt niet realistisch zijn geweest en ook nimmer gerealiseerd hadden kunnen worden. Terecht heeft beklagde daarover opgemerkt dat taxatie van onroerende zaken een momentopname is, mede gebaseerd op de (markt)omstandigheden ten tijde van de taxatie.
31. Feiten en omstandigheden, die zich nadien voordoen, kunnen de verkoopopbrengst zoals die in dit geval jaren later wordt gerealiseerd, aanzienlijk van de getaxeerde waarde doen afwijken. Als voorbeelden noemt de Raad de kredietcrisis, de vastgoedcrisis, het feit dat het gebouw nooit is afgebouwd en het feit dat het duikcentrum failliet

is gegaan. Als daarbij ook nog bedacht wordt dat het om een exceptioneel object als een duikcentrum gaat en dat de bouw van het object bij de eerste taxatie nog niet begonnen was, dan kan er geen verband tussen de in 2011 gerealiseerde opbrengst in het kader van een faillissement en de eerder in 2006 en 2008 gexateerde waardes worden gelegd. Die bedragen kunnen niet met elkaar vergeleken worden en daarmee kan niet worden aangetoond dat de taxaties onjuist zijn geweest.

32. De Raad komt dan ook tot het oordeel dat beklagde zich niet klachtwaardig heeft gedragen.

BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad niet schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de klacht als hiervoor omschreven voor:

ONGEGROND

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter,

Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 1 februari 2013