

12-1def RvT Utrecht

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

Taxatie. Waardering in verhuurde staat niet te rijmen met gangbare maatstaven. Waardeberekening uitsluitend gebaseerd op huurrendement. Geen rekening gehouden met leeftijd huurders. Te lage waardering.

Klager stelt dat de waardering door drie taxateurs van de bij hem in eigendom toebehorende verhuurde woning aanzienlijk te laag is gewaardeerd. In een tussenuitspraak heeft de raad van toezicht de taxateurs verzocht om een nadere uitleg van hun taxatie. De raad acht die uitleg zeer onbevredigend. De waarde in verhuurde staat is niet in overeenstemming met gangbare maatstaven van waardering. De taxateurs baseerden zich ten onrechte uitsluitend op het huurrendement en betrokken niet de waarde ingeval van toekomstige leegstand bij hun waardering. De leeftijd van huurders is eveneens ten onrechte niet meegenomen. De raad van toezicht concludeert dat de taxatie aanzienlijk te laag is.

Zie ook Raad van Toezicht Utrecht 26 mei 2011

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

De heer S wonende te N, hierna te noemen: "klager"

tegen:

1. de heer D NVM- makelaar in en taxateur o.g. te B,
2. de heer V, NVM- makelaar in en taxateur o.g. te Z,
3. de heer H NVM- makelaar in en taxateur o.g. te D,

hierna te noemen: "beklaagden"

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Voor het verloop van de procedure tot aan 26 mei 2011 wordt verwezen naar de tussenuitspraak van 26 mei 2011.
- 1.2 Bij brief van 2 augustus 2011 hebben beklaagden geantwoord op de door de Raad van Toezicht in haar eerdere uitspraak geformuleerde vragen. Hierop is door klager bij brief van 31 oktober 2011 gereageerd.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de tussen partijen gewisselde stukken, daaronder begrepen de toegestuurde aanvullende producties.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 16 december 2011 zijn verschenen:

— klager;

– beklagden.

1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **De feiten**

2.1 Voor een weergave van de feiten wordt verwezen naar de tussenuitspraak van 26 mei 2011.

3. **De klacht**

3.1 De door klager geformuleerde klachten staan omschreven in de tussenuitspraak van 26 mei 2011. Thans ligt nog slechts voor de klacht dat beklagden de onroerende zaken gelegen aan de K-dijk 80 en 80A te W. (“het object”) onjuist hebben getaxeerd.

3.2 Klager stelt dat hetgeen beklagden op nader verzoek hebben aangevoerd, niet kan dienen ter onderbouwing van de juistheid van de taxatie. Er zijn onjuiste referentieobjecten en uitgangspunten gehanteerd. Indien zou zijn uitgegaan van juiste referentieobjecten en uitgangspunten, dan volgt daaruit dat er te laag is getaxeerd.

4. **Het verweer**

4.1 Beklagden hebben, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende als nader verweer aangevoerd.

4.2 Beklagden hebben in het kader van de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik vergeleken met referentieobjecten op relevante aspecten (bouwperiode, perceeloppervlakte etc.). De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat (niet aan de zittende huurder) is vastgesteld op basis van (deels geschatte) huuropbrengsten van het voor- en achterhuis en een minimaal bruto rendement van 5 %. Dit leidt tot een (gecorrigeerde) marktwaarde ad € 418.000, een beleggingswaarde ad € 146.000 en een uiteindelijke waarde daar tussenin van € 282.000. Voornoemde waarden corresponderen na correctie met de onderhandse verkoopwaarde, leeg en onverhuurd, de onderhandse verkoopwaarde, in de huidige gedeeltelijk verhuurde staat respectievelijk de onderhandse verkoopwaarde, en in de huidige gedeeltelijk verhuurde staat aan de zittende huurder als vermeld in het taxatierapport van 25 november 2009. De (zeer) lage onderhandse verkoopwaarde in de huidige verhuurde staat is met name gebaseerd op de staat van onderhoud en de verwachte zeer aanzienlijke kosten van onderhoud en herstel. Beklagden houden vast aan de juistheid van de door hen getaxeerde waarden.

5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 De Raad van Toezicht acht de door beklagden gegeven nadere uitleg van de getaxeerde waarden zeer onbevredigend. Het komt de Raad van Toezicht voor dat de getaxeerde waarden, in het bijzonder de onderhandse verkoopwaarde in de huidige gedeeltelijk

verhuurde staat, zeer laag zijn. Laatstgenoemde waarde valt voorts niet te rijmen met de gangbare maatstaven van waardering. De Raad van Toezicht hanteert als stelregel dat naar gangbare maatstaven van waardering in beginsel de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat zich bevindt in een bandbreedte van 55 % tot 70 % van de onderhandse verkoopwaarde in lege onverhuurde staat. Het is voorts duidelijk geworden dat beklagden hun berekening uitsluitend hebben gebaseerd op huurrendement en niet daarin de waarde ingeval van leegstand in de toekomst hebben betrokken.

De Raad van Toezicht heeft ter zitting voorts vastgesteld dat de leeftijd van de huidige huurders ook niet in overweging is genomen. De Raad van Toezicht is van oordeel dat, mede gelet op de genoemde bandbreedte, een waardebeoordeling rekening houdend met een rendementsberekening op basis van werkelijke huurwaarden en toekomstige waarde bij leegstand tot een aanzienlijke hogere onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat zou hebben moeten leiden.

5.3 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klager:

- **GEGROND** -

6.2 Legt de maatregel op van – **BERISPING** -.

6.3 Veroordeelt beklagden in het betalen van de kosten van het behandelen van de zaak van € 2.300,-.

Aldus gewezen te Utrecht op 13 januari tweeduizendtwaalf, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer N.J.Verhoeff, makelaar-lid en mr. B.A. Bendel, lid en tevens plaatsvervangend secretaris.