

Beweerdelijk te lage waardering – geen rekening gehouden met relevante factoren. Beweerdelijk niet-onafhankelijke positie taxateur.

Klagers hebben een bijzonder object dat uit twee delen bestaat waarvan een voor wonen wordt gebruikt. Een ander deel is speciaal geschikt gemaakt voor de duivensport. Klager kan zijn huis verkopen aan Rijkswaterstaat. Voor de prijsbepaling schakelen deze en klager elk een taxateur in. Klager meent dat de taxatie van beklagde die door Rijkswaterstaat is ingeschakeld, te laag is. De door hem in de arm genomen makelaar komt aanzienlijk hoger uit. Klager meent dat beklagde geen rekening hield met het feit dat het object in feite uit twee huizen bestaat en dat er een speciale voorziening voor de duivensport aanwezig is. Ook is hij van oordeel dat beklagde niet onafhankelijk van Rijkswaterstaat staat omdat hij voor deze ook wel objecten verkoopt die hij eerder voor Rijkswaterstaat taxeerde.

De Raad van Toezicht komt tot de slotsom dat de klachten ongegrond zijn. Beklaagde heeft afdoende gemotiveerd hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Voor het tweede verwijt bestaat geen grond

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak inzake de klacht van:

De heer **W.A.M. B.** en mevrouw **T.A.M. V.**, wonende te B, klagers,

tegen:

de heer **R. W.**, makelaar in onroerende zaken te B, beklagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij e-mailbericht van 29 december 2015 en brief van 9 januari 2016 met bijlagen hebben, door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, de heer W.A.M. B. en mevrouw T.A.M. V., wonende te B, hierna: klagers, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer R. W., makelaar in onroerende zaken te B en aangesloten bij de NVM, hierna: beklagde.
- 1.2 Bij ongedateerde brief, door de Raad op 20 april 2016 ontvangen, heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 Bij brieven van 30 maart 2016 en 2 juni 2016 hebben klagers aanvullende stukken in het geding gebracht.

- 1.4 De Raad heeft acht geslagen op alle hiervoor genoemde stukken, waarvan de inhoud, evenals van na te melden proces-verbaal, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.5 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 29 juni 2016, hebben partijen hun standpunt nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

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

- 2.1 Klagers zijn sinds 1985 eigenaar van de vrijstaande woning met tussenbouw, schuur en erf aan de P-weg 23 te B, groot 3355 m², hierna tezamen: de woning. Met de schuur is bedoeld de voormalige boerderij. Vóór deze boerderij is in 1959/1960 de vrijstaande woning gebouwd, die door een corridor, de tussenbouw, met de boerderij is verbonden. Volgens het door klager gedeeltelijk overgelegde rapport van het Waterschap van 26 maart 2008 is de woonfunctie van de boerderij toen vervallen. De woning is gelegen in het buitengebied van B, binnendijks in de uiterwaarden van de IJssel; de laatste woning aan een dijkweggetje.
Klager beoefent de duivensport. Hij heeft blijkens een daarvan overlegde bouwtekening omstreeks 1987 de eerste verdieping en zolder van de boerderij omgebouwd tot een verblijf voor de duiven.

- 2.2 De woning is betrokken in de planologische kernbeslissing (PKB) Ruimte voor de Rivier. Als gevolg daarvan zal de woning buitendijks komen te liggen. In de PKB is een schadevergoedingsregeling opgenomen voor eigenaren wier onroerende zaak onderhevig is aan overstromingsgevaar.

Voor zoveel voor de onderhavige klacht van belang is in de informatiebrochure van Rijkswaterstaat onder meer vermeld:

“3. Mijn woning of bedrijf komt buitendijks te liggen, maar hoeft niet weg.”

[-----]

“Verkoop van de woning op een later moment

Ook nadat de maatregel in uw gebied is voltooid, bent u nog steeds in de gelegenheid het huis tegen binnendijkse waarde aan Rijkswaterstaat te verkopen. Bij de overeenkomst doet Rijkswaterstaat het aanbod het vastgoed van de eigenaar aan te kopen op het moment dat de eigenaar tot verkoop wil overgaan. Rijkswaterstaat betaalt de prijs die de woning opbrengt wanneer deze nog binnendijks was gelegen en uitgaande van de bestaande gebruiksfuncties op het moment dat de PKB Ruimte voor de Rivier (26 januari 2007) in werking is getreden. Voor het bepalen van de prijs wordt advies ingewonnen bij onafhankelijke deskundigen.”

[-----]

- 2.3 In verband met de aanleg van het fietspad “Oude B-dijk” door de gemeente B heeft deze aan prof. J.T. Lumeij opdracht gegeven na te gaan of door de aanleg van het fietspad klager sub 1 schade ondervindt bij het uitoefenen van de duivensport. In zijn rapport van 10 december 2014 is onder meer vermeld:

[-----]

De heer B is sinds vele decennia een verwoed duivenliefhebber. Speciaal ten behoeve van het uitoefenen van de postduivensport heeft hij in het buitengebied ter plaatse van het in het geding zijnde perceel een locatie kunnen realiseren voor het uitoefenen van zijn hobby. De huidige locatie wordt in de duivenwereld beschouwd als de ‘goudkust’ vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de aanvliegroute. De huidige stenen schuur die is opgebouwd op een vroegere woning en stal is speciaal met een stalen constructie versterkt en is ingericht om de duivensport op topniveau te bedrijven. De duiven bevinden zich in een zogenaamd zolderhok dat voor de vliegprestaties een beter uitgangspunt is dan een tuinhok. De huidige ligging van zijn perceel is uit privacyoverwegingen optimaal, met geen verstoring door recreanten. Hij doet aantoonbaar succesvol mee aan postduivenwedstrijden op nationaal niveau.”

[-----]

- 2.4 In juli 2015 hebben klagers de woning te koop aangeboden aan Rijkswaterstaat en zijn zij op 16 augustus met deze de zogenaamde inundatieovereenkomst aangegaan.

In artikel 2 van die inundatieovereenkomst staat de werkwijze bij verkoop vermeld, namelijk taxatie door een door beide partijen aangewezen onafhankelijke deskundige, of door drie deskundigen van wie twee door ieder van partijen aangewezen en de derde door de aangewezen taxateurs.

- 2.5 Op 10 augustus 2015 heeft Rijkswaterstaat aan beklagde opdracht verstrekt om de woning te taxeren teneinde inzicht te verkrijgen in de marktwaarde ervan uitgaande van de situatie voor de dijkverlegging, binnendijks gelegen. Na opname op 14 augustus 2015 heeft beklagde bij taxatierapport van 1 september 2015 deze marktwaarde per 14 augustus 2015 bepaald op € 345.000,-.
- 2.6 In opdracht van klagers heeft mevrouw M. K., verbonden aan I Makelaardij te Z, de woning eveneens getaxeerd. Na opname ervan op 31 augustus 2015 heeft zij bij taxatierapport van 10 september 2015 de marktwaarde bepaald op € 475.000,-.
- 2.7 Met een aanvulling op deze taxatie heeft mevrouw K de inrichting/locatie ten behoeve van de duivensport gewaardeerd op € 55.000,-. Zij heeft daaromtrent vermeld:

[-----]

“Waardering

Aan de hand van de uitgaven aan materiaal en bijbehorend arbeidsloon geïnvesteerd in de inrichting en de locatie ten behoeve van de duivensport is onderstaand de waarde weergegeven. Bij de inrichting moet men denken aan speciale broedkasten en gebruik van specifiek materiaal wat geschikt is voor deze sport. Deze locatie, met vlieglijnen

langs het water, is een bewezen toplocatie voor de duivensport o.a. door de behaalde successen door de heer B zelf als ook door de befaamde Ponderosa van E. Puur voor deze optimale locatie zijn meerdere duivensporters in de directe omgeving gevestigd.”
[-----]

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt in:

- 1) dat beklagde de woning te laag heeft getaxeerd; beklagde heeft immers geen rekening ermee gehouden dat het taxatieobject uit twee woningen bestaat; hij heeft geen dan wel op onjuiste wijze acht gelagen op referentieobjecten die met dat van klagers vergelijkbaar zijn, en evenmin heeft hij in zijn taxatie de gunstige locatie van de woning voor de duivensport en de inrichting ervoor betrokken;
- 2) dat beklagde niet als onafhankelijk taxateur is opgetreden; dat beklagde ten aanzien van taxatieobjecten als van klagers, die hij in opdracht van Rijkswaterstaat heeft getaxeerd, in haar opdracht ook weer diensten verleent om tot verkoop ervan te geraken.

3.2 Beklagde heeft tegen de klacht navolgend verweer gevoerd.

De Staat heeft aan beklagde opdracht gegeven de woning van klagers te taxeren om inzicht te krijgen in de marktwaarde ervan, met peildatum die van de opname, uitgaande van de situatie voor de dijkverlegging, binnendijks gelegen.

Beklagde heeft de woning opgenomen, met klagers gesproken, foto's gemaakt, onderzoek gedaan naar geschikte referentiepanden, en alle gegevens verzameld die relevant zijn voor een correcte taxatie.

Hij heeft de woning zo goed mogelijk, volledig onafhankelijk, naar waarheid en naar eer en geweten getaxeerd.

Het is juist dat in het taxatierapport onjuist is vermeld dat het totale grondoppervlak 3.292 m² bedraagt, in plaats van 3.355 m². Voor de taxatiewaarde heeft dat geen verschil gemaakt.

Aan de aanwezigheid van 57 populieren heeft beklagde een andere waarde toegekend dan klagers kennelijk doen. De locatie en de inrichting van de boerderij ten behoeve van de duivensport vormt geen relevante meerwaarde voor de taxatie, zoals beklagde bij de verkoop van een vergelijkbare locatie in de buurt heeft ervaren; er was geen belangstelling van duivenmelkers.

De woning is niet al te groot en komt nogal hokkerig over. De achtergelegen boerderij heeft beklagde niet als woning, maar als berging en kantoorruimte gezien. De woning is tegen de dijk aan gelegen. Aan de andere zijde ervan wordt tegen de populieren aan gekeken. Beklagde heeft dit voor de locatie verkoop-technisch gezien als minder gunstig geoordeeld.

Als referentiepanden heeft beklagde het taxatieobject vergeleken met de enige twee vergelijkbare panden in de buurt die binnendijks zijn gelegen. Verder heeft hij als referentiepand het pand Weg naar G 7-9 genomen; die is weliswaar buitendijks, maar op een terp gelegen en komt niet onder water.

Beklaagde heeft opgemerkt dat het prijsniveau voor panden als dat van klagers en van de referenties, waarop klagers hebben gewezen, vóór 2007 hoger was dan in 2015.

Beklaagde heeft nooit als taxateur opgetreden van een pand, waarvoor hij naderhand van de Staat weer een verkoopopdracht heeft gekregen.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Met betrekking tot onderdeel 1 van de klacht.

Klagers hebben ter zake van dit klachtonderdeel aan beklagde in hoofdzaak verweten dat hij hen ten onrechte een woning met een corridor naar een garage/berging, terwijl in werkelijkheid sprake is van een woning en een boerderij met een corridor ertussen; met minimale kosten is de boerderij weer voor bewoning geschikt te maken; de perceelgrootte is 3.355 m² en niet 3.292 m².

Voorts dat hij als referentiepanden niet in aanmerking heeft genomen de panden P-weg 10 en Weg naar G 3, die, hoewel met een kleinere perceelgrootte, door de Staat voor respectievelijk € 400.000,- en € 475.000,- zijn aangekocht. In plaats daarvan heeft hij het pand Weg naar het G 7-9 als referentiepand genomen, hoewel dat buitendijks is gelegen.

Ten slotte hebben klagers aan beklagde verweten, dat hij heeft miskend dat het perceel van klagers, met tuin en moestuin, en een windvang met 57 populieren, op een prachtige locatie is gelegen, bijzonder geschikt voor de duivensport, en beklagde de inrichting in de boerderij ten behoeve van de duivensport niet of nauwelijks waardeverhogend achtte.

4.2 Bij deze klacht over een taxatie is uitgangspunt, 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 beklagde make-laar is uitgegaan van evident onjuiste feiten dan wel hij in redelijkheid niet tot zijn oordeel heeft kunnen komen.

4.3 Onder 4.1 hebben klagers aan beklagde verweten dat hij ten onrechte is uitgegaan van een woning met garage/berging, in plaats van twee woningen. Vaststaat evenwel dat de voormalige boerderij niet is bewoond en weer bewoonbaar moet worden gemaakt. Voorts is in het rapport van het Waterschap van 26 maart 2008 vermeld dat de woonfunctie van de boerderij is komen te vervallen. Het huisnummer is, ondanks de bouw van de woning omstreeks 1965, gehandhaafd. Een en ander duidt op één woning, niet twee.

Het totale perceeloppervlak is weliswaar onjuist, maar de grootte van het perceel in aanmerking genomen is het verschil niet van dien aard dat het de taxatiewaarde wezenlijk heeft beïnvloed.

Beklaagde heeft gemotiveerd uiteengezet waarom hij het pand Weg naar G 7-9 als referentiepand genomen heeft; het is weliswaar buitendijks gelegen, maar op een terp waardoor volgens hem geen gevaar voor overstroming aanwezig is. De door klagers genoemde referentiepanden zijn noch in het taxatierapport van de beklaagde noch in dat van mevrouw K genoemd onder 2.7, vermeld. Aannemelijk is dat de verkoopprijzen daarvan onvoldoende recent zijn gerealiseerd, hetgeen in verband met het dalend prijsniveau sinds 2007 van belang is.

Dat beklaagde bij zijn taxatie is uitgegaan van feiten die evident onjuist zijn, is behoudens voor wat betreft het perceeloppervlak, niet komen vast te staan.

- 4.4 Klagers hebben ter zitting aangevoerd dat twee verschillende makelaars de woning ieder circa € 100.000,- hoger hebben gewaardeerd dan nadien beklaagde heeft gedaan. Het onder 2.7 genoemde taxatierapport komt zelfs op € 475.000,-, nog te vermeerderen met de waarde voor de inrichting ten behoeve van de duivensport. Dit rapport is niet geheel vergelijkbaar met dat van beklaagde, omdat het woonoppervlak aanmerkelijk groter is; in dat rapport is de deel van de boerderij als woonoppervlak meegenomen.

Ingevolge het onder 4.2 weergegeven uitgangspunt dient de Raad bij de beoordeling van de klacht over de hoogte van een taxatiewaarde terughoudendheid te betrachten. Eerst in het geval dat een taxateur in redelijkheid niet tot de bestreden taxatiewaarde had kunnen komen, is er plaats voor een tuchtrechtelijke sanctie. Beklaagde heeft voldoende inzicht gegeven in alle feiten en omstandigheden waarop hij zijn waardebeoordeling heeft gebaseerd. Hoewel zijn oordeel hoger had kunnen uitvallen, is van onredelijkheid naar het oordeel van de Raad geen sprake.

Onderdeel 1 van de klacht is dan ook ongegrond.

- 4.5 *Met betrekking tot onderdeel 2 van de klacht.*

Beklaagde heeft het in dit klachtonderdeel aan hem gemaakte verwijt weersproken. Niet is aannemelijk gemaakt of gebleken dat beklaagde in opdracht van de Staat ten aanzien van hetzelfde object zowel als taxateur of en als aan- of verkopend makelaar is opgetreden.

Onderdeel 2 van de klacht is mitsdien ongegrond.

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 beklaagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 9 augustus 2016.