

Taxatie. Mogelijke herontwikkeling van gronden. Voldoende toelichting op taxatie ter zitting.

Een erfgenaam is van mening dat een makelaar in opdracht van een notaris en de belastingdienst een voormalige boerenwoning met omliggende gronden te hoog heeft gewaardeerd. Hij is van mening dat een nieuw bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor bebouwing met welke mogelijkheid in het taxatierapport zijns inziens ten onrechte wél rekening is gehouden.

De Centrale Raad is van oordeel dat de makelaar op basis van een voorontwerp bestemmingsplan terecht mocht aannemen dat er mogelijkheden voor verkaveling en bebouwing bestaan en dat hij daarmee bij zijn waardering rekening mocht houden. Ook de berekening van de waarde, rekening houdende met kosten van infrastructuur e.d., kan de toets der kritiek doorstaan.

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

R. DEN O., wonende te T, appellant/klager,

tegen

H. Z., aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te T. beklaagde,

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 13 oktober 2010 heeft appellant een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Arnhem. In zijn beslissing van 6 juli 2011, verzonden op 6 juli 2011, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklaagde ingediende klacht ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 11 juli 2011 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In het beroepschrift van 20 augustus 2008 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn brief van 3 november 2011 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Appellant heeft in zijn e-mail van 9 februari 2012 aan de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht meegedeeld dat hij niet in staat is ter zitting van 16 februari 2012 van de Centrale Raad van Toezicht te verschijnen en heeft in zijn e-mail van 10 februari 2012 nog een beknopte nadere toelichting op zijn standpunt gegeven. Deze toelichting is aan beklaagde toegezonden.
- 1.5 Ter zitting van 16 februari 2012 van de Centrale Raad van Toezicht is beklaagde in persoon verschenen. Beklaagde is door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en heeft zijn standpunt nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 In opdracht van de Belastingdienst en notaris mr. C.A. van Mierlo-Smits, de notaris die was belast met de afwikkeling van de nalatenschap van de moeder van appellant, is de vrijstaande boerenwoning met bijgebouw en bijbehorende grond gelegen aan de P-weg 10 in T getaxeerd. De taxatie is uitgevoerd door beklagde en de aan de Belastingdienst verbonden taxateur onroerende zaken W.J. Als reden voor de taxatie is in het taxatierapport van 28 januari 2010 vermeld: “minnelijke waardering per sterfdatum d.d. 22 juli 2009.”
- 2.3 Per 22 juli 2009 is de waarde in het economisch verkeer gewaardeerd op € 650.000,--. In het taxatierapport is ondermeer het navolgende vermeld:

“Omschrijving

vrijstaande boerenwoning met aangebouwde schuur, vrijstaande stenen schuur, riante voor- zij- en achtertuin, onderliggende en bijbehorende grond

Volgens het vigerend bestemmingsplan P Zuid is het toegestaan om 25% van het totale perceel te bebouwen. Tevens is het een optie om in de zone een menging van functies te realiseren. In deze zone is het toegestaan om ambachtelijke bedrijven en kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven te vestigen (zie bijlage bestemmingsplan).

Het getaxeerde leent zich uitstekend voor herontwikkeling. Gelet op bepalingen in het bestemmingsplan zou het mogelijk zijn een 5 of 6 tal vrije sector kavels te realiseren.”

en

“Bij de taxatie is rekening gehouden met ligging, bouwaard en constructie van de opstallen, de staat van onderhoud, de marktsituatie ter plaats, bestemmingsplan, herontwikkelingsmogelijkheden en alle andere bekende factoren welke voor de waardebepaling van invloed kunnen zijn.”

3. De klacht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Beklaagde heeft het object niet getaxeerd als van een deskundig makelaar mag worden verwacht. Feitelijk is sprake van een stuk grond met daarop een bouwval, waarvan de bestemming is

“Woondoeleinden I en structureel groen” met een maximum bebouwingspercentage van 25%, terwijl de taxatie van beklaagde en de rijksschatter ten onrechte is gebaseerd op een eventuele gewijzigde bestemming bij herontwikkeling van het perceel met ontsluiting op de openbare weg. Als gevolg van een en ander is de waardering van de onroerende zaak veel te hoog uitgevallen.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De Raad van Toezicht heeft de feiten niet volledig en voorts deels onjuist weergegeven. Bij de beoordeling van de klacht dienen nog de navolgende feiten betrokken te worden:
- Een gedeelte van een achter de voormalige boerderij gelegen weiland is verkocht aan een projectontwikkelaar. Op deze grond zijn woonhuizen gebouwd en de grond is daarnaast gebruikt voor de aanleg van een weg naar een winkelcentrum, een parkeerterrein en structureel groen.
 - In plaats van sinds 1982 heeft appellant sinds 1973 tot 2001 op de bovenverdieping van de boerderij gewoond en gedurende deze periode is door hem veel energie gestoken in de verbouwing daarvan. Niet aan de notaris, maar aan appellant is de verdeling van de nalatenschap opgedragen. Zonder medeweten en instemming van appellant is aan beklaagde opdracht tot taxatie gegeven. Blijkens uitlatingen van beklaagde is tussen hem en enkele andere erfgenamen een goed contact ontstaan en is intensief gesproken over projectontwikkeling en verkaveling.
- 4.3 Het bestemmingsplan van 1995 zal worden vervangen door een plan met een sober en behoudend karakter. Door de Provincie Gelderland is aan de gemeenten opdracht gegeven om de woningbouwprogramma's te beperken. Volgens het nieuwe bestemmingsplan is verkaveling niet meer mogelijk en daaruit volgt ook dat ontsluiting van eventueel nieuw te bouwen woningen niet kan plaatsvinden via de P-weg. Uit de door de gemeente aan beklaagde verstrekte informatie kan niet worden afgeleid dat de door beklaagde in zijn taxatierapport aangeduide herontwikkeling mogelijk zal zijn. Beklaagde heeft geen op basis van de op het moment van taxatie bestaande omstandigheden en mogelijkheden objectieve en reële waardering gegeven van het object.

5. **Het verweer**

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Beklaagde en de rijkstaxateur hebben op de voorgeschreven wijze de juiste waarde van het object bepaald. Er is geen sprake van een speculatieve taxatie, maar van een door twee professionele partijen uitgevoerde taxatie die tot stand is gekomen na gedegen marktonderzoek en die is gebaseerd op jarenlange ervaring als taxateurs.

6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Uitgangspunt bij de door de makelaar uitgevoerde taxatie is dat in beginsel over de hoogte van taxatie slechts terecht kan worden geklaagd, indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.
- 6.3 Appellant heeft in zijn beroepschrift vermeld dat op een deel van het achter de voormalige boerderij gelegen weiland door projectontwikkelaars woningen zijn gebouwd. Deze informatie sluit aan op de door appellant ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht gedane mededeling dat zijn mede-taxateur J bij de gemeente inlichtingen had verzameld over toekomstige bebouwingsmogelijkheden en daaruit was gebleken dat het perceel met een oppervlakte van circa 4.000 m² wellicht zou kunnen worden verkaveld in 4-6 kavels waarop in de vrije sector woningen gebouwd zouden kunnen worden. Tot slot geldt dat in de beslissing van de Raad van Toezicht is verwezen naar het voorontwerp van het bestemmingsplan Noord, Zuid en Kleine Kernen en de daarbij behorende plankaart en de Raad van Toezicht op basis van die stukken heeft overwogen dat het aannemelijk is dat het getaxeerde perceel zich leent voor herontwikkeling en dat het mogelijk zou moeten zijn vijf of zes vrije sectorkavels op het taxatieobject te realiseren. Blijkens zijn beroepschrift heeft appellant deze overweging als juist erkend maar daarbij de aantekening gemaakt dat op de plankaart de bestaande bebouwing is afgebeeld en geen aanwijzing is opgenomen dat verkaveling tot de mogelijkheden zal gaan behoren. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat op grond van hiervoor vermelde informatie voldoende aannemelijk is dat het perceel zich zal lenen voor herontwikkeling en beklaagde van die mogelijkheid melding heeft kunnen maken in zijn taxatierapport en daarmee bij zijn taxatie ook rekening heeft kunnen houden.
- 6.4 Beklaagde heeft ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht vermeld dat de taxateurs de vermoedelijke opbrengst van de te realiseren kavels hebben geschat op een opbrengst van circa € 1.180.000,--. Uitgaande van de kosten voor de aanleg van de infrastructuur, begroot op € 200.000,-- en bijzondere kosten tot een bedrag van circa € 300.000,-- hebben de taxateurs de te behalen opbrengst begroot op € 680.000,--. Deze uitkomst hebben zij getoetst aan de mogelijke opbrengst van het perceel als dit, na sloop van de opstallen, in stand zou worden gelaten. In dat geval zou sprake zijn van 1.000 m² bouwgrond met een volgens de taxateurs geschatte waarde van € 400.000,-- en circa 3.000 m² tuingrond waarvan de waarde door hen is begroot op circa € 250.000,--, derhalve een gezamenlijk bedrag van circa € 650.000,--. Beklaagde heeft er voorts nog op gewezen dat de in 2008 vastgestelde WOZ-waarde € 570.000,-- beliep.
- 6.5 De Centrale Raad van Toezicht deelt de mening van klager dat het taxatierapport summier is, maar gegeven de door beklaagde ter zitting verstrekte nadere toelichting op het taxatierapport en voorts in aanmerking genomen het feit dat appellant in hoger beroep zijn stelling dat het object veel te hoog zou zijn gewaardeerd niet heeft onderbouwd bijvoorbeeld door middel van de overlegging van een taxatierapport, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat niet is gebleken dat beklaagde niet in redelijkheid tot het door hem getaxeerde bedrag heeft kunnen komen. De klacht is ongegrond en de beslissing van de Raad van Toezicht dient te worden bekrachtigd.
- 6.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

7.1 Bekrachtigt de beslissing van 6 juli 2011 van de Raad van Toezicht Arnhem.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, W. van Haselen, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, secretaris/lid en ondertekend op 21 mei 2012.