

Onvoldoende onderbouwing van taxatie. Geen gelegenheid bieden aan partijen tot commentaar op eigen onderzoek en waardering van de raad van toezicht naar waardering is onjuist.

Klager klaagt zich over de in 2007 door beklagde uitgevoerde taxatie van een door hem ingeruilde woning. Beklaagde waardeerde de onderhandse verkoopwaarde op € 288.000 en de executiewaarde op € 259.000. Op basis van de geschatte verkoopwaarde wordt met de verkoop begonnen. Na 5 jaar wordt de woning uiteindelijk verkocht voor € 192.500. Twee kort daarop uitgevoerde taxaties bevestigen de juistheid van deze opbrengst.

De Centrale Raad stelt dat uit het enkele feit dat de woning in 2012 aanzienlijk minder opbrengt dan in 2007 was geschat, niet kan worden opgemaakt dat die laatste waardering onjuist was. Uit de uitvoerige gegevens die klager aanlevert, kan voorshands worden afgeleid dat beklagde destijds niet in redelijkheid tot zijn waardering had kunnen komen. De reactie hierop van beklagde is onvoldoende; met name de door hem in 2007 gevolgde gedachten-gang is onduidelijk.

De Centrale Raad acht het niet juist dat de raad van toezicht eigen onderzoek naar de taxatie heeft verricht en tot een bepaalde waardering is gekomen zonder partijen de gelegenheid te bieden zich daarover uit te laten.

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

L. K., aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te S, appellant/beklaagde,
tegen

A.J. DE V., wonende te G, klager/verweerder in hoger beroep.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 20 december 2012 heeft klager een klacht ingediend tegen appellant bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Groningen. In de beslissing van 29 mei 2013, verzonden op 5 juni 2013, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellant ingediende klacht gegrond verklaard en is aan appellant de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat appellant met een bedrag van € 2.850,-- dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. Bij brief van 20 juni 2013, ontvangen op 24 juni 2013, is appellant tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn op 5 augustus 2013 ontvangen beroepschrift heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klager heeft in zijn verweerschrift van 20 augustus 2013 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Bij e-mail van 22 januari 2014, die is doorgezonden aan klager, heeft appellant nog twee producties in het geding gebracht.

- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.6 Ter zitting van 23 januari 2014 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
- appellant in persoon bijgestaan door mr. M. Boender-Lamers;
 - klager in persoon.
- 1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Boender heeft zich daarbij bediend van pleitnotities.

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 Met het oog om daarin te gaan samenwonen kopen klager en zijn toenmalige partner in mei 2006 voor een koopsom van € 287.500,-- het woonhuis gelegen aan de W nr 4 in L. Klager biedt vervolgens zijn woonhuis in G te koop aan, evenals zijn toenmalige partner die haar woonhuis in L te koop zet. In juli 2006 komt aan hun relatie een einde en naar aanleiding daarvan besluiten klager en zijn toenmalige partner, nadat de desbetreffende verkopers zich op het standpunt hadden gesteld dat zij uitvoering wensten van de koopovereenkomst, om het gekochte woonhuis af te nemen en door te verkopen.
- 2.3 Na de eigendomsoverdracht op 2 oktober 2006 krijgt het makelaarskantoor A Makelaars B.V. (hierna: A) opdracht tot de verkoop van het woonhuis. De vraagprijs is aanvankelijk bepaald op € 295.000,-- en wordt eind december 2006 verlaagd naar € 279.500,--.
- 2.4 Een week voor het verstrijken van de termijn van zes maanden waarbinnen ingeval van (door)verkoop geen overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd, deelt de (behandelend) makelaar van klager mee dat de eigenaar van het woonhuis gelegen aan de H-laan 49 in L die aan A opdracht tot de verkoop daarvan heeft gegeven en waarvoor op dat moment een vraagprijs werd gehanteerd van € 298.000,--, bereid was om het woonhuis aan de W nr 4 te ruilen tegen zijn woonhuis. Naar aanleiding van het voornemen om een ruilovereenkomst te sluiten krijgt appellant de opdracht om de waarde van dit woonhuis te taxeren. Op 5 april 2007 bepaalt hij daarvan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 288.000,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 259.000,--.
- 2.5 Op 27 april 2007 voeren de desbetreffende partijen de ruilovereenkomst uit waarbij met betrekking tot het woonhuis aan de H-laan 49 een bedrag van € 282.500,-- in aanmerking wordt genomen. A krijgt de opdracht tot de verkoop daarvan.
- 2.6 Omdat klager ontevreden was over het uitblijven van verkoopactiviteiten door A beëindigt hij medio 2007 de verkoopopdracht en geeft hij aansluitend aan het makelaarskantoor W Makelaars B.V. een verkoopopdracht. De vraagprijs wordt bepaald op € 289.000,-- en is na verloop van tijd verlaagd naar € 274.500,-- en vervolgens verder ver-

laagd naar € 259.000,--. Gedurende een periode van ruim vijf jaar is slechts door een opkoper een bod uitgebracht van € 130.000,--. In juni 2012 is de vraagprijs verlaagd naar € 199.000,-- waarna het woonhuis in die maand voor € 192.500,-- is verkocht.

- 2.7 Omdat na de verkoop van het woonhuis een aanzienlijke hypothecaire restschuld zou overblijven geeft Obvion N.V., die aan klager een hypothecaire geldlening had verstrekt, aan B Makelaars o.g. in L opdracht om het woonhuis te taxeren. De aan dit kantoor verbonden taxateur P.V. taxeert per waardepeildatum 31 juli 2012 de marktwaarde op € 185.000,-- en de executiewaarde op € 161.000,--. In opdracht van de koper taxeert de aan het kantoor T B.V. in W verbonden taxateur H. G. per waardepeildatum 13 september 2012 de marktwaarde op € 195.000,-- en de executiewaarde op € 175.000,--.

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 Appellant heeft het woonhuis anders getaxeerd dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt door een waardebepaling af te geven in 2007 die door een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur nooit had mogen worden afgegeven. Als gevolg van de taxatie heeft klager een ernstig financieel nadeel ondervonden bij de huizenruil.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Uit het handboek "Taxatieleer Vastgoed I" volgt dat een taxatie eerst dan onjuist mag worden geacht indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar niet tot de vastgestelde waarde had kunnen komen.
- 4.3 De Raad van Toezicht heeft "van achter het bureau" en op basis van volstrekt onduidelijke argumenten en gevolgtrekkingen, de waarde van het woonhuis in 2007 vastgesteld op € 230.000,-- met een foutmarge van 10% naar boven of naar beneden. Onjuist is de door Raad van Toezicht gekozen benadering om de waarde te bepalen op basis van historische gegevens en de prijspeilontwikkelingen aangevuld met een enkele niet-inzichtelijke uitdraai van het Midas-systeem. Bij de uitkomst van dat systeem dienen grote vraagtekens te worden geplaatst, niet alleen omdat de uitkomst is gebaseerd op aannames maar ook omdat zowel oppervlaktematen als inhoudsmaten van de in de vergelijking betrokken woonhuizen niet worden gecontroleerd. In dat verband geldt dat voor de invoering in 2010 van de meetinstructie op verschillende manieren door makelaars werd gemeten. Voorts is de vraag of de in het Midas-systeem verwerkte woonhuizen vergelijkbaar zijn met het getaxeerde woonhuis.
- 4.4 Anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen, heeft appellant zich bij zijn taxatie niet alleen laten leiden door de in 2005 gerealiseerde koopsom, maar heeft hij daarbij de gehele verkoopshistorie betrokken. De Raad van Toezicht heeft aangenomen dat de waarde van het woonhuis in 2005 maximaal op € 215.000,-- kon worden bepaald. On-

begrijpelijk en niet onderbouwd is het oordeel dat dit bedrag met € 15.000,-- moet worden verhoogd om tot de vaststelling van de waarde van het woonhuis in 2007 te komen. Anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen heeft appellant niet een te hoge waarde bepaald. Uitgangspunt is dat een taxatie geen garantie inhoudt met betrekking tot de hoogte van de verkoopprijs van het getaxeerde woonhuis. Dat geldt temeer indien zoals in dit geval, een verkoopprijs tot stand komt nadat vijf jaren na de taxatie zijn verstreken en de woningmarkt na 2007 sterk heeft geleden onder de economische crisis. Uit een tweetal door appellant in hoger beroep overgelegde verklaringen van in L werkzame makelaars volgt, dat de prijzen van de woonhuizen die in het desbetreffende stadsdeel zijn gelegen, nog sterker onder druk hebben gestaan dan de prijzen van de woonhuizen in de overige stadsdelen.

- 4.5 Uit de enkele omstandigheid dat het woonhuis in 2012 is verkocht voor € 192.500,-- kan niet worden afgeleid dat appellant in 2007 een onjuiste waarde heeft bepaald. Het is niet mogelijk om, zoals klager heeft gedaan, uitgaande van de verkoopprijs van € 192.500,-- met behulp van de niet-inzichtelijke prijspeilontwikkeling van vrijstaande woonhuizen in de provincie Friesland, de waarde van het woonhuis in 2007 te berekenen.
- 4.6 De door appellant getaxeerde waarde is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het woonhuis meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. Klager heeft de door appellant gegeven adviezen met betrekking tot de verkoop van het woonhuis niet gevolgd. Niet alleen heeft het woonhuis lange tijd leeggestaan, maar daarnaast is de verhuur daarvan gedurende een periode van acht maanden schadelijk geweest voor de verkoopmogelijkheden.
- 4.7 Appellant heeft in zijn taxatierapport niet vermeld welke woonhuizen hij als vergelijkingsobjecten heeft betrokken bij zijn taxatie. In 2007 was eerder regel dan uitzondering om in taxatierapporten de vergelijkingsobjecten niet te vermelden. In hoger beroep legt appellant een overzicht over van de (meest) vergelijkbare woningen op basis waarvan hij zijn taxatie kan toelichten en onderbouwen.
- 4.8 Het woonhuis is aanvankelijk te koop gezet voor een koopprijs van € 289.000,--. Kennelijk was voor de verkopend makelaar een dergelijke vraagprijs verdedigbaar. Ook in dat licht bezien is onbegrijpelijk en onjuist dat de Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat appellant niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

5. **Het verweer**

- 5.1 Klager heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De Raad van Toezicht heeft na een zorgvuldige behandeling een weloverwogen en goed gemotiveerde beslissing gegeven. Daarin is aandacht besteed aan marktontwikkelingen, de wijze waarop appellant zijn waarde heeft bepaald en de bij taxaties in aanmerking te nemen marges. Bij het vormen van zijn oordeel heeft de Raad van Toezicht gebruik gemaakt van twee medio 2012 uitgebrachte taxatierapporten met betrekking tot het woonhuis, een Calcasa-rapportage, informatie uit het Midas-systeem en overige infor-

matie.

- 5.3 Appellant heeft onder verwijzing naar het handboek van Ten Have betoogd dat bij de beoordeling van taxaties een afwijkingsmarge kan worden gehanteerd. De door Ten Have vermelde bandbreedte van minder dan 10% ingeval van een courant object is door appellant echter ruimschoots overschreden. De door hem vastgestelde waarde wijkt 25% af van de door de Raad van Toezicht bepaalde waarde van € 230.000,-- en wijkt 41% af van de naar 2007 gecorrigeerde waarde van de taxatie uit 2012. De medio 2012 uitgevoerde taxaties hebben een waardebepaling opgeleverd van € 185.000,-- en € 195.000,-- en het daartussen bestaande verschil blijft tussen de in de makelaardij aanvaarde bandbreedte van circa 10%.
- 5.4 Appellant heeft bewust de uitkomst van de waardeberekening met behulp van het Midas-systeem beïnvloed door daarin onder meer met betrekking tot de oppervlakte, inhoud en de staat van onderhoud andere gegevens op te nemen dan in zijn taxatierapport.
- 5.5 Onjuist is de stelling van appellant dat weinig vergelijkingsobjecten waren te vinden. Volgens zijn taxatierapport heeft appellant niettemin de vergelijkingsmethode toegepast. Hij heeft dan ook in strijd met de zorgvuldigheid in dit geval bij zijn waardebepaling geen aanvullende methodes gebruikt zoals de meervoudige regressiemethode en de huurwaardemethode. De door appellant in de procedure aangedragen vergelijkingsobjecten aan de H-laan 106, 49, 14 en 20 kunnen niet goed worden vergeleken met het getaxeerde woonhuis. Klager is er in geslaagd om 40 min of meer vergelijkbare woonhuizen met de daarvoor gehanteerde vraagprijzen en gerealiseerde kooprijzen te selecteren.
- 5.6 Met een beroep op twee in hoger beroep overgelegde verklaringen van makelaars uit L heeft appellant aangevoerd dat de prijzen van woonhuizen in het stadsdeel "H" sterker zijn gedaald dan de prijzen van woonhuizen elders in L. Door klager geraadpleegde andere makelaars uit L hebben dit standpunt bestreden. Uit gegevens van het Kadaster en het CBS blijkt dat de waarde van de vrijstaande woonhuizen in [de provincie] in de periode september 2005 tot april 2007 gemiddeld met 6.3% zijn gestegen. Uit het Calcasa-rapport volgt dat in de daaropvolgende periode april 2007 tot juli 2012 de prijzen in dit stadsdeel zijn gedaald met 11% terwijl uit de prijsindex voor vrijstaande woningen in de provincie volgt dat over een vergelijkbare periode prijzen daarvan zijn gedaald met 9.4%. In het Calcasa-rapport zijn de verkoopgegevens van vijf vergelijkbare referentieobjecten opgenomen. Uit de desbetreffende gegevens volgt dat de in 2012 gerealiseerde verkoopprijs € 192.500,-- realistisch was en appellant in 2007 de waarde veel te hoog heeft bepaald.
- 5.7 Appellant heeft in zijn beroepschrift geen aandacht besteed aan de door de Raad van Toezicht blijkens zijn beslissing niet verklaarbaar geachte waardesprong van circa € 100.000,-- die is opgetreden in de periode gelegen tussen 2001 en 2005. De in 2007 door appellant vastgestelde waarde is tot stand gekomen op basis van de in 2005 veel te hoog gerealiseerde verkoopprijs van € 262.500,--. Appellant had dat aspect bij zijn waardering moeten betrekken. De door klager geraadpleegde makelaar G heeft in december 2012 op basis van een opname van het woonhuis aan de buitenzijde aan klager meegedeeld dat naar zijn oordeel de waarde daarvan in 2007 kon worden gesteld op € 230.000,--.

- 5.8 In zijn beroepschrift heeft appellant slechts waardeverhogende factoren vermeld ter onderbouwing van de door hem getaxeerde waarde. De door klager na de eigendomsoverdracht vastgestelde 19 waardeverminderende factoren heeft appellant buiten beschouwing gelaten.
- 5.9 Anders dan appellant heeft aangevoerd is het woonhuis op de daarvoor meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, en zowel in bewoonde als in niet-bewoonde staat, te koop aangeboden. Onjuist is de stelling van appellant dat hij klager daarover tevergeefs zou hebben geadviseerd.

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

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Klager heeft een klacht ingediend over de door appellant op 5 april 2007 uitgevoerde taxatie met betrekking tot het woonhuis gelegen aan de H-laan 49 in L. Appellant heeft de per 5 april 2007 door hem bepaalde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van € 288.000,-- en de per die datum bepaalde executiewaarde vrij van huur en gebruik van € 259.000,-- volgens klager belangrijk te hoog vastgesteld.
- 6.3 Klager, op wie de verplichting rust om zijn klacht te onderbouwen en daartoe feiten aan te voeren, heeft zich onder meer beroepen op het in opdracht van Obvion N.V. door de taxateur P. V. uitgebrachte taxatierapport waarin de marktwaarde per 31 juli 2012 is getaxeerd op € 185.000,--. Klager heeft zich voorts beroepen op het in opdracht van de kopende partij door de taxateur G uitgebrachte taxatierapport waarin per 13 september 2012 de marktwaarde is bepaald op € 195.000,--. Klager heeft er daarnaast op gewezen dat het woonhuis op 2 november 2001 is verkocht voor € 165.630,-- en op 8 september 2005 voor € 262.500,--. Hij heeft aangevoerd dat voor de prijsstijging van € 96.870,-- in een periode van bijna vier jaar geen goede verklaring is te geven. Klager heeft daarnaast een door hem samengesteld overzicht in het geding gebracht waarop onder meer 32 aan de H-laan in L gelegen woonhuizen zijn opgenomen met vermelding van de met betrekking daartoe op het moment van taxatie beschikbare vraagprijzen en taxatiegegevens. Hij heeft gesteld dat ook uit deze gegevens kan worden afgeleid dat appellant tot een onjuiste waardebepaling is gekomen. De kritiek van klager op de in 2007 uitgevoerde taxatie steunt tot slot op de stelling dat ook uit de in 2012 gerealiseerde koopsom van € 192.500,-- kan worden afgeleid dat de in 2007 vastgestelde marktwaarde van € 288.000,-- belangrijk te hoog is.
- 6.4 De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt. Na de uitvoering van de taxatieopdracht is een aantal jaren verstreken en de in 2008 opgetreden economische crisis en de daarmee samenhangende gevolgen en getroffen maatregelen heeft in het algemeen tot een (per regio verschillende) daling van de koopprijzen van woonhuizen in Nederland geleid. Op grond van de in 2012 gerealiseerde lagere koopprijs kan echter niet zonder meer worden afgeleid dat de taxatie van appellant in april 2007 onjuist zou zijn geweest.
- 6.5 Uitgangspunt bij de beoordeling van een door een makelaar uitgevoerde taxatie is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd, indien een makelaar in redelijk niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en derhalve bij het taxeren

niet die zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Op grond van de door klager in het kader van de onderbouwing van zijn klacht aangedragen gegevens is naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht voorshands voldoende aannemelijk dat klager in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Alsdan is het aan appellant/beklaagde het voorshands aannemelijk geachte oordeel gemotiveerd te weerspreken, waarbij onder meer inzicht dient te worden gegeven in de door hem gevolgde handelwijze.

- 6.6 In zijn verweer in hoger beroep heeft appellant aangevoerd dat hij zich bij zijn taxatie, anders dan door klager is verondersteld, niet louter en alleen heeft laten leiden door de aan hem bekende in 2005 voor het woonhuis gerealiseerde koopsom van € 262.500,--. In zijn beroepschrift heeft appellant ter zake aangevoerd dat de getaxeerde waarde is gebaseerd op de verkoophistorie van het woonhuis. Uit deze historie volgt dat het woonhuis op 8 november 1995 is verkocht voor € 72.605,-- op 2 november 2001 is verkocht voor € 165.630,-- en daarvoor op 8 september 2005 een koopsom van € 262.500,- is gerealiseerd. Appellant heeft voor de tussen 2001 en 2005 opgetreden aanzienlijke waardestijging geen inhoudelijk onderbouwde verklaring kunnen geven. Hij heeft ter zake niet meer aangevoerd dan dat de “beste koper” bereid is geweest daarvoor een dergelijke koopsom te betalen en voor de aankoop ongetwijfeld ook een financiering tot stand zal zijn gebracht.
- 6.7 Appellant heeft in zijn taxatierapport vermeld dat zijn waardering mede is gebaseerd op objectvergelijking en de in de directe omgeving van het getaxeerde object voor woonhuizen gerealiseerde verkoopprijzen van invloed zijn geweest op de taxatie. De desbetreffende objecten zijn echter niet in het taxatierapport vermeld en ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht heeft appellant desgevraagd verklaard dat hij niet meer de beschikking heeft over de door hem destijds gemaakte aantekeningen en hij niet kan meedelen welke referentieobjecten in 2007 door hem in aanmerking zijn genomen.
- 6.8 In hoger beroep heeft appellant gegevens in het geding gebracht van drie objecten die volgens hem kunnen dienen als referentieobject. Met betrekking tot het woonhuis aan de H-laan 14 geldt dat de verstrekte informatie uit 2001 stamt en, gegeven het feit dat appellant op 3 april 2007 heeft getaxeed, de desbetreffende gegevens als gedateerd moeten worden beschouwd. Het woonhuis aan de H-laan 106 is blijkens de door appellant overgelegde fotokopie van de Midas-Stamkaart op 14 februari 2007 verkocht voor € 205.000,--. De aan de H-laan 20 gelegen tussenwoning met een woonoppervlakte van 160 m² en een inhoud van 550 m³ is beduidend groter dan het getaxeerde woonhuis dat volgens het taxatierapport een woonoppervlakte van 110 m² en een inhoud van 350 m³ heeft. Dit woonhuis is in juni 2005 verkocht voor € 310.000,--.
- 6.9 Uit het voorgaande volgt dat naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht appellant onvoldoende inzicht heeft gegeven in de door hem indertijd bij zijn taxatie gevolgde gedachtegang en overwegingen. De Centrale Raad Van Toezicht is voorts van oordeel dat appellant het voorshands aannemelijk geachte oordeel onvoldoende heeft weerlegd. Dit leidt ertoe dat de klacht in zoverre gegrond is en de beslissing van de Raad van Toezicht niet in stand kan blijven.
- 6.10 De Raad van Toezicht heeft blijkens zijn beslissing zelfstandig onderzoek gedaan naar de waarde van het woonhuis en is op basis van de door hem relevant beoordeelde gegevens tot het oordeel gekomen dat aan het getaxeerde object in april 2007 een maximale

waarde van rond € 230.000,-- kon worden toegekend waarbij een foutmarge van 10% naar boven of naar beneden is aangehouden omdat de Raad van Toezicht het woonhuis slechts “op papier” heeft beoordeeld. De Raad van Toezicht heeft nagelaten om partijen in de gelegenheid te stellen om zich uit te laten over de door hem verzamelde gegevens alvorens een eindoordeel te geven over de taxatie. Een dergelijke gang van zaken strookt niet met een behoorlijke procesvoering die met zich meebrengt dat de Raad van Toezicht partijen in de gelegenheid stelt om te reageren op de uitkomst van een eigen onderzoek en taxatie.

- 6.11 De Centrale Raad van Toezicht acht na te melden straf juist. Ten aanzien van de kosten die zijn verbonden aan de klacht in beide instanties overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt. De Raad van Toezicht heeft zijn beslissing mede gebaseerd op de uitkomst van eigen onderzoek naar de waarde van het woonhuis maar partijen niet in de gelegenheid gesteld om op de uitkomst daarvan te reageren alvorens een beslissing te geven. Zoals overwogen onder 6.10 acht de Centrale Raad van Toezicht een dergelijke procesgang niet juist. In zijn beslissing van 31 juli 2012 met nr. CR 12/2402 heeft de Centrale Raad van Toezicht zich naar aanleiding van een tegen een beslissing van de Raad van Toezicht Groningen ingesteld hoger beroep over een daarin opgenomen zelfstandige waardebepaling door de Raad van Toezicht die niet mede was gebaseerd op een bezichtiging van het desbetreffende object reeds afwijzend uitgelaten. De Centrale Raad van Toezicht ziet aanleiding om in dit geval dan ook de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties te beperken tot de daaraan in hoger beroep verbonden kosten.
- 6.12 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 Vernietigt de beslissing van 29 mei 2013 van de Raad van Toezicht Groningen.
- 7.2 Verklaart de klacht als overwogen onder 6.9 gegrond.
- 7.3 Legt aan appellant de straf op van berisping.
- 7.4 Bepaalt dat appellant ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 2.987,-- zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Make-laars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. A.L.G.R. van Grinsven, W. van Haselen, F.J. van der Sluijs, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 15 april 2014.

