

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Planschade.

Omdat naast de woning van klager een woon/zorgcomplex werd gebouwd, heeft klager van de gemeente een vergoeding voor planschade ontvangen. De gemeente heeft bij de vaststelling van de hoogte van de vergoeding gebruik gemaakt van de taxatie van beklaagde. Klager verwijt beklaagde dat zij de planschade veel te laag heeft vastgesteld en wijst op de rapporten van drie andere taxateurs die aanzienlijk hoger uitkwamen.

De Raad overweegt dat het feit dat andere taxateurs eerder tot andere waarden zijn gekomen niet noodzakelijkerwijs tot de conclusie leidt dat de door beklaagde bepaalde planschade onjuist is. De Raad acht het juist en verstandig dat beklaagde aansluiting heeft gezocht bij de door de bestuursrechter in de jurisprudentie ontwikkelde uitgangspunten en ziet geen aanleiding voor tuchtrechtelijk ingrijpen.

De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars O.G. en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **E.**, wonende te [adres], gemachtigde: de heer **T.**, klager,

tegen:

mevrouw **P.**, makelaar, verbonden aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], kantoorhoudende aan [adres], lid van de vereniging, beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Per brief van 27 september 2013 met bijlagen heeft NVM Consumentenvoorlichting aan de Raad doorgeleid de klacht van de heer E., zoals verwoord in zijn brieven en e-mailberichten van 10, 12, 13, 16 en 19 september 2013 aan de NVM.
- 1.2. De makelaar heeft bij brief van 8 oktober 2013, vergezeld van een aantal bijlagen, verweer gevoerd tegen de klacht.

- 1.3. Bij brief van 7 november 2013, met bijlagen, en per e-mailbericht van 4 december 2013 met bijlagen, heeft klager gereageerd op het verweer en daarbij nog een aantal stukken gestuurd.
- 1.4. Ter zitting van 22 januari 2014 van de Raad zijn verschenen:
 - klager in persoon, vergezeld van zijn echtgenote mevrouw W., zijn zoon R. en de heer H.;
 - de makelaar in persoon.Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht

2. De feiten

- 2.1. Klager heeft veel feiten en omstandigheden naar voren gebracht, deels in de vorm van overgelegde stukken, die de Raad in onderlinge samenhang heeft gezien. De Raad beperkt zich tot de feiten en omstandigheden die in voldoende specifiek verband staan met de kritiek van klager op beklagde. 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. Klager is sinds 1972 eigenaar en bewoner van het vrijstaand woonhuis met tuin aan de [adres]. De gemeente H. heeft in 2005 krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan verleend. Met toepassing van die vrijstelling is in 2006 op het naastgelegen perceel een woon/zorgcomplex gebouwd. Klager heeft tengevolge daarvan planschade geleden. De klacht draait om de door beklagde uitgevoerde taxatie ter vaststelling van de planschade.
- 2.3. Bij besluit van 28 februari 2008 heeft de heffingsambtenaar van Parkstad Limburg de WOZ-waarde van de woning van klager voor het tijdvak van 1 januari 2007 tot 1 januari 2008 vastgesteld op € 265.000,00. Na bezwaar is de WOZ-waarde verminderd tot € 250.000,00. Klager is daarvan in beroep

gegaan bij de rechtbank Maastricht. De rechtbank heeft bij uitspraak van 30 juli 2008 de WOZ-waarde vastgesteld op € 210.000,00.

2.4. Klager had in die WOZ-procedure twee taxatierapporten ingebracht, namelijk een rapport van J. uit M. d.d. 26 juni 2008 en een rapport van beklagde van 18 maart 2008 (inzake de planschade). Volgens het rapport van J. was de waarde € 210.000,00 per peildatum 1 januari 2005 op basis van het gebruik onder het nieuwe bestemmingsplan. J. hield daarbij rekening met een planschade van € 55.000,00 uitgaande van een onderhandse verkoopwaarde van € 265.000,00 onder het oude bestemmingsplan. Volgens het rapport van beklagde was de waarde € 205.155,00 per 30 juli 2005, uitgaande van een onderhandse verkoopwaarde bij gebruik volgens het oude bestemmingsplan van € 212.000,00 en rekening houdend met een planschade van € 6.360,00.

2.5. Klager heeft op 26 februari 2007 bij de gemeente H. een verzoek om vergoeding van planschade ingediend. De gemeente H. heeft zich terzake laten adviseren door bureau [T] te M. [T] heeft beklagde ingeschakeld om een taxatie uit te brengen tot het vaststelling van de planschade.

Dit heeft geleid tot voormeld taxatierapport van beklagde d.d. 18 maart 2008. Daarin heeft zij de planschade getaxeerd op € 6.360,00. De gemeente H. heeft vervolgens op 5 juni 2008 aan klager een planschadevergoeding van € 6.360,00 toegekend. De gemeente heeft vervolgens het door klager daartegen gerichte bezwaar ongegrond verklaard.

2.6. Klager is begin 2009 in beroep gegaan bij de bestuursrechter in de rechtbank Maastricht. In die procedure hebben de rapporten van J. en beklagde wederom een rol gespeeld. Klager heeft het rapport van J., die had geconcludeerd tot een planologisch nadeel van € 55.000,00 voorgelegd aan makelaar en taxateur [X]. Deze heeft op 19 augustus 2008 op basis van dossierstudie verklaard dat hij indien hij opnieuw de planschade zou moeten vaststellen, dit niet wezenlijk zou afwijken van het rapport van J. Daarnaast

heeft klager nog een planschadeadvies door [makelaarskantoor Y] te H. laten maken. In zijn rapport van 18 november 2008 komt [Y] op een planschade van € 60.000,00.

2.7. Tijdens de procedure bij de rechtbank Maastricht heeft beklagde op 21 september 2010 een gewijzigd advies aan [T] uitgebracht. Daarin heeft zij de planschade op € 10.600,00 vastgesteld. Vervolgens heeft op 24 november 2010 de gemeente H. dienovereenkomstig een planschade van € 10.600,00 aan klager toegekend. Bij brief van 30 mei 2012 heeft beklagde aan [T] nog een toelichting gegeven op de hoogte van de schade, met name op het door haar gehanteerde percentage van de verkeerswaarde.

2.8. De rechtbank Maastricht heeft op 8 oktober 2012 het beroep van klager gegrond verklaard en het besluit van 24 november 2010 van de gemeente H. vernietigd en daarbij bepaald dat de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit geheel in stand blijven, hetgeen er per saldo op neer kwam dat de aan klager toegekende planschade € 10.600,00 bleef.

In de uitspraak is de rechtbank ingegaan op de kritiek die klager naar voren had gebracht op de rapportage door beklagde en heeft de rechtbank ook de argumenten die klager heeft ontleend aan de visie van J., [X] en [Y] op de planschade betrokken.

2.9. Klager heeft tegen de uitspraak van de rechtbank Maastricht hoger beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze heeft op 28 augustus 2013 de uitspraak van de rechtbank bevestigd (ECLI:NL:RVS:2013:925). De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft zich achter het op de adviezen van [T] en beklagde gebaseerde oordeel van de rechtbank Maastricht gesteld.

2.10. De makelaar is ingeschreven in het register VastgoedCert. Zij heeft een diploma Makelaar-taxateur onroerende zaken zoals bedoeld in artikel 2.8 van

het examenreglement van SVNNIVO inzake certificatie van vakbekwaamheid van Register Makelaar-taxateurs onroerende zaken overgelegd. Het diploma is gedateerd mei 2003. In het diploma wordt verwezen naar een goedgekeurd reglement van 1 januari 2004.

3. De klacht

- 3.1. Klager verwijt de makelaar dat zij de planschade heeft vastgesteld op een bedrag van € 10.600,00 volgens de opdracht en de wens van de gemeente H. Bovendien verwijt hij de makelaar dat zij haar eerste rapport van 18 maart 2008 onzorgvuldig heeft opgemaakt. Hij stelt dat de makelaar geen ervaring heeft en ondeskundig is en plaatst vraagtekens bij haar diploma's.
- 3.2. Ter onderbouwing van zijn stellingen voert klager in het bijzonder aan dat drie andere taxateurs de planschade berekend hebben op € 55.000,00 en € 60.000,00.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde voert aan dat zij ook nu nog volledig achter haar rapport staat en zij licht toe hoe zij bij het opstellen daarvan te werk is gegaan. Rekening houdend met de voor het vaststellen van planschade relevante factoren heeft zij de schade als middelzwaar vastgesteld, waarmee een percentage van 5 van de WOZ-waarde overeenkomt. Dus 5% van € 210.000,00 = € 10.500,00. Uitgaande van een waarde van € 212.000,00 levert dat een planschade op van € 10.600,00.

Beklaagde is van mening dat de door klager gewenste taxatiewaarden niet overeenstemmen met de realiteit en de daarvoor geldende normen. De door klager aangehaalde drie rapporten zijn van vóór haar taxatie en kunnen dus niet als contra-expertise dienen. De makelaar vraagt zich daarbij af of die taxaties zijn gebaseerd op dezelfde onderzoeksvragen.

4.2. Wat de vragen over haar deskundigheid betreft wijst de makelaar op haar opleiding en certificering waarvoor zij jaarlijks de voorgeschreven opleidingen volgt. Verder voert zij aan dat zij regelmatig met planschadetaxaties te maken heeft en dat zij op de hoogte is van alle ontwikkelingen hierin. Jaarlijks doet de makelaar circa 25 planschadetaxaties. De makelaar wijst nog op de overwegingen in de uitspraken van de rechtbank Maastricht d.d. 8 oktober 2012 en van de Raad van State d.d. 28 augustus 2013, waarin duidelijk wordt aangegeven dat zij haar werkzaamheden correct heeft uitgevoerd.

5. De beoordeling

5.1. Klager is het zeer oneens met de wijze waarop de (hoogste) bestuursrechter zijn planschade heeft beoordeeld. Hij is ervan overtuigd dat de gemeente H. jegens hem oneerlijk heeft gehandeld en hij meent tevens dat zij door de veronderstelde wijze waarop beklaagde het kantoor van haar overleden vader heeft voortgezet mogelijk niet de benodigde deskundigheid bezit. De Raad merkt, voor de volledigheid, op dat rechterlijke uitspraken voor de Raad een gegeven zijn, dat de wijze waarop de gemeente H. opereert niet aan de Raad ter beoordeling is, en dat het eigen doen en laten van beklaagde dient te worden beoordeeld uitsluitend met het oog op deze zaak. Haar overleden vader staat hier buiten.

5.2. De Raad overweegt dat niet gebleken is dat het onderhavige planschaderapport van de makelaar ondeugdelijk is en dat overigens klager voor zijn stellingen dienaangaande onvoldoende gronden heeft aangevoerd. Het feit dat andere taxateurs eerder tot andere waarden zijn gekomen leidt ook niet noodzakelijkerwijs tot de conclusie dat de door de makelaar bepaalde planschade onjuist is dan wel ondeugdelijk is vastgesteld.

- 5.3. Bij de onderhavige planschade gaat het om toekenning van een ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals dit artikel luidde ten tijde van belang en voor zover hier van belang, toe te kennen naar billijkheid te bepalen schadevergoeding. Die schadevergoeding wordt gegeven voor zover blijkt dat een belanghebbende (klager in dit geval) ten gevolge van een besluit (hier) krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of [niet, NVM] geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. De vaststelling van die vergoeding door – in dit geval – de gemeente H., is aan controle door de bestuursrechter onderworpen. De bestuursrechter hanteert daarbij in de jurisprudentie ontwikkelde uitgangspunten.
- 5.4. Beklaagde heeft aangevoerd dat zij bij haar taxatie heeft aangesloten bij die door de bestuursrechter gehanteerde uitgangspunten. De Raad acht die benadering door beklagde juist en verstandig. Het is in het algemeen niet zinvol om bij taxaties voor een specifiek doel als de vaststelling van planschade - afgezien van zeer bijzondere omstandigheden die tot een uitzondering op de eerder ontwikkelde regels aanleiding zou kunnen geven - af te wijken van de door de rechter te hanteren normen. Die afwijkende taxatie zal immers bij voorbaat niet gevolgd worden door de gemeente die het bedrag moet vaststellen dan wel de rechter die er vervolgens over moet oordelen.
- 5.5. Er pleegt in dit soort zaken te worden gewerkt met drie kwalificaties van planologisch nadeel: lichte schade, middelzware schade en zware schade, waaraan percentages van waardevermindering van respectievelijk 1-3%, 4-7% en tot 10% worden gekoppeld. In dit geval is de bestuursrechter, in aansluiting op de uiteindelijke bevindingen van beklagde, na uitvoerige weging van de door klager aan de orde gestelde schadefactoren uitgekomen op het hanteren van een percentage van 5% van de waarde. Bij die waarde is in dit geval uitgegaan van een bedrag dat nagenoeg

overeenstemde met de eerder vastgestelde WOZ-waarde. Die WOZ-waarde was – overigens mede met een beroep door klager op het in dat verband gunstige rapport van beklaagde van 18 maart 2008 - veel lager vastgesteld dan de gemeente had beoogd.

- 5.6. De Raad heeft in aanvulling op de reeds door de bestuursrechter toegepaste uitgebreide controle op de taxatie door beklaagde geen gronden aangetroffen om aan die taxatie iets toe of af te doen. Er is geen reden om te concluderen dat beklaagde door te rapporteren zoals zij heeft gedaan jegens klager gedrag heeft vertoond dat op de voet van het bepaalde in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM aanleiding zou moeten geven voor tuchtrechtelijk ingrijpen.
- 5.7. Tegenover het feit dat de makelaar als gecertificeerd registermakelaar-taxateur is ingeschreven in het register sinds 2005 heeft klager geen feiten of omstandigheden aangevoerd waaruit zou kunnen blijken dat de makelaar niet deskundig is of niet over voldoende ervaring beschikt.
- 5.8. Weliswaar is er een onduidelijkheid in de datering van het aan beklaagde verstrekte diploma, maar de geldigheid van dit diploma staat niet ter beoordeling van de Raad terwijl er geen concrete feiten en omstandigheden aannemelijk zijn geworden dat beklaagde het diploma niet, zoals zij zelf zegt, door hard studeren heeft verworven doch op onoorbare wijze.
- 5.9. De klacht is dus ongegrond.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de NVM:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

11 maart 2014

mr. A.H.L. Roosmale Nepveu
voorzitter

11 maart 2014

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris