

**Zaaknummer:** 13-012

**Datum:** 29 juli 2013

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**NWWI,**  
(Het Nederlands Woning Waarde Instituut)  
gevestigd te Houten,  
klager, hierna: Klager

## **tegen**

**X,** handelend onder de naam  
Makelaardij Aldem B.V.,  
gevestigd te Utrecht  
beklaagde, hierna: de Taxateur.

---

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van Klager d.d. 1 maart 2013, gericht aan VBO Makelaar;
  - de reactie met bijlagen van de Taxateur d.d. 11 maart 2013, door VBO Makelaar ontvangen;
  - de klacht met bijlagen van Klager d.d. 14 mei 2013, ontvangen door het tuchtcollege;
  - het schrijven met bijlage van de Taxateur d.d. 3 juni 2013;
  - het mailbericht van Klager d.d. 6 juni 2013;
  - de voorlopige voorziening van de voorzitter van het tuchtcollege zaaknummer 13-016 d.d. 10 juni 2013.
- 1.2. Na bestudering van de ontvangen stukken heeft het tuchtcollege besloten tot een mondelinge behandeling.
- 1.3. Op maandag 8 juli 2013 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klager, vertegenwoordigd door Y (Manager Beleidszaken NWWI) en Z (Compliance en Quality officer NWWI) en
  - de Taxateur in persoon, vergezeld van een medewerker van zijn kantoor, Q.
- 1.4. De voorzitter heeft ter zitting aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting.

## 2. De feiten

- 2.1. Klager is een validatieinstituut dat taxatierapporten van woningen van aangesloten taxateurs valideert (keurt) door er op toe te zien dat elke taxatie uniform en volgens duidelijk richtlijnen is opgesteld.
- 2.2. De Taxateur is gevestigd te Utrecht, is lid van VBO Makelaar (sinds 9-3-2001 onder nummer .....) en opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen (sinds 1-3-2007 onder nummer .....).
- 2.3. De klacht betreft de taxatie d.d. 8 februari 2013 verricht door de Taxateur met betrekking tot de vrijstaande woning met ondergrond en verder toebehoren, gelegen aan de Eerste Industrieweg 1-3 te 3411 MG Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie B, nummer 2614, groot acht are en vijftientig centiare, hierna: de Woning.
- 2.4. De taxateur heeft in eerste instantie de Woning met het doel "het verkrijgen van (hypothecaire) financiering en Nationale Hypotheek Garantie" (waardepeildatum 12 oktober 2011) in opdracht van A getaxeerd op:

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| - Marktwaaarde:               | € 275.000 |
| - Marktwaaarde na verbouwing: | € 350.000 |

---

Een en ander blijkt uit het (door Klager gevalideerde) taxatierapport van 20 oktober 2011 opgesteld door de Taxateur (waarin de woning is omschreven als het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik sectie B nummer 2270, groot 7 are (geschat), het taxatierapport hierna ook te noemen: het Taxatierapport 1.

2.5. Het Taxatierapport 1 omvat de volgende informatie met betrekking tot de Woning:

*H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING*

*1. Object*

- a. Definitie conform Fotowijzer Woningen:* *Een vrijstaande woning is een eengezinswoning die los staat van (eventueel) aanwezige andere objecten.*
- b. Nadere omschrijving van het object:* *Vrijstaande woning.*
- c. Bouwaard, materialen en constructie:* *Traditionele bouwaard, houten kozijnen, houten vloeren, gemetselde gevels en platdak bedekt met bitumen.*
- d. Bouwjaar:* *Circa 1950*
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen:* *Het object is recent omgezet tot een vrijstaande woning was voorheen 2-onder-1-kapwoning.*
- f. Indeling:* *Begane grond: Entree/hal, royale dubbele woonkamer met open keuken, washok, toilet, trap naar 1e Verdieping: Overloop, badkamer met vaste wastafel, ligbad en douche, ruime slaapkamer met inloopkast, 4 slaapkamers.*
- g. Gebruiksoppervlakten wonen:* *188m<sup>2</sup>*  
*overige inpannige ruimte:* *0 m<sup>2</sup>*  
*gebouwegebonden buitenruimte:* *0 m<sup>2</sup>*  
*externe bergruimte:* *0 m<sup>2</sup>*
- h. Indicatie bruto inhoud:* *500 m<sup>3</sup>*

2.6. De (geplande) verbouwing van de woning, waarbij van de oorspronkelijk twee woningen één woning zou worden gerealiseerd, bestond volgens Taxatierapport 1. uit de volgende werkzaamheden, uitgaande van een voorgenomen basis uitvoering: Nieuwe CV-installatie, leidingwerk volledig vernieuwen, alle kozijnen vernieuwen, wand en plafondafwerking vernieuwen, schilderwerkzaamheden, nieuwe keuken en badkamer, tuin bestraten en grind leggen, entree en dakrand vervangen. De geschatte kosten van deze werkzaamheden zouden volgens opgave van opdrachtgever bedragen: € 160.000,-.

De Taxateur heeft niet van opdrachtgever ter onderbouwing van dit bedrag offerte-materiaal overlegd gekregen, noch heeft hij vragen hierover aan de opdrachtgever gesteld.

2.7. In het Taxatierapport 1. zijn als referentieobjecten opgenomen:

Referentieobjecten								
Object	Woning-type	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	bouw-jaar	Verkoopprijs	Verkoop-datum	Gecorrig. laatste verkoopprijs
<b>Calcasa</b>								
Lopikerweg Oost 61 3411 JC LOPIK	vrijstaande woning	705 m2	160 m2	500 m3	1995	€ 515.000,-	22-5-2009	€ 512.000,-
Lopikerweg Oost 40 3411 JG LOPIK	vrijstaande woning	530 m2	190 m2	560 m3	1970	€ 438.000,-	1-5-2003	€ 545.000,-
Lopikerweg Oost 41 3411 JB LOPIK	vrijstaande woning	575 m2	150 m2	460 m3	1960	€ 375.000,-	16-1-2004	€ 452.000,-
<b>Ortec</b>								
Lopikerweg O 111 B 3411 LX LOPIK	vrijstaand	1.290 m2	0 m2	502 m3	1951	€ 378.000,-	27-2-2006	€ 390.867,-
Lopikerweg O 119 A 3411 LX LOPIK	vrijstaand	1.202 m3	0 m2	525 m3	1967	€ 460.000,-	4-8-2010	€ 449.249,-
Lopikerweg O 104 3411 LW LOPIK	vrijstaand	5.325 m2	0 m2	275 m3	1930	€ 386.000,-	4-11-2003	€ 435.838,-
<b>Kerngegevens ge-taxeerde object</b>								
	vrijstaande woning	-	188 m3	500 m3	1950	<b>Marktwaarde</b>		€ 275.000,-

**Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Calcasa**

*Lopikerweg Oost 61*

*3411JC LOPIK vrijstaande woning 705 m2 160 m2 500 m3 1995 € 515.000 22-05-2009 € 512.000.*

*Vergelijkbaar object echter wel beter afgewerkt en onderhouden gelegen buiten het industrieterrein derhalve beter gelegen wel minder woonoppervlakte.*

*Lopikerweg Oost 40*

*3411JG LOPIK vrijstaande woning 530 m2 190 m2 560 m3 1970 € 438.000 01-05-2003 € 545.000*

*Vergelijkbaar object meer woonoppervlakte maar minder perceel, gelegen buiten het industrieterrein derhalve beter gelegen zowel intern als extern beter onderhouden en afgewerkt.*

*Lopikerweg Oost 41*

*3411JB LOPIK vrijstaande woning 575 m2 150 m2 460 m3 1960 €375.000 16-01-2004 € 542.000*

*Vergelijkbaar object minder perceel en woonoppervlakte beter gelegen buiten industrieterrein intern beter afgewerkt en onderhouden.*

**Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Midas**

*Reeds 2 modelwaarderapporten aanwezig.*

**Commentaar taxateur op modelmatig rapport van NBWO**

*Reeds 2 modelwaarderapporten aanwezig.*

---

**Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Ortec**

*LOPIKERWG O 111B*

*3411 LX LOPIK vrijstaand 1290 m2 0 m2 502 m3 1951 € 378.000 27-2-2006  
€ 390.867*

*Vergelijkbaar object meer perceel minder woonoppervlakte buiten industrieterrein  
gelegen dus betere ligging intern en extern beter afgewerkt en onderhouden.*

*LOPIKERWG O 119A*

*3411 LX LOPIK vrijstaand 1202 m2 0 m2 525 m3 1967 € 460.000 04-08-2010  
€ 449.249*

*Vergelijkbaar object meer perceel en minder woonoppervlakte beter gelegen buiten  
industrieterrein beter afgewerkt.*

*LOPIKERWG O 104*

*3411 LX LOPIK vrijstaand 5325 m2 0 m2 275 m3 1930 € 386.000 04-11-2003  
€ 435.838*

*Vergelijkbaar object meer perceel minder woonoppervlakte buiten industrieterrein  
gelegen betere ligging en beter afgewerkt en onderhouden.*

2.8. Het taxatierapport 1 is opgesteld met het oog op de het voornemen de Woning, gelegen op een bedrijfsterrein, af te splitsen van het bedrijf en in eigendom over te dragen van de vader, V aan zijn zoon, Z.

Bedoelde eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden tegen een koopprijs van € 100.000 door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 2 februari 2012 van het afschrift van de akte van levering, op 1 februari 2012 verleden voor notaris mr. O te Graafstroom.

2.9. De taxateur heeft voorts de woning met het doel "het verkrijgen van (hypothe-caire) financiering en Nationale Hypotheek Garantie" (waardepeildatum 31 januari 2013) in opdracht van Z getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 450.000
- Marktwaarde na verbouwing: € 480.000

Een en ander blijkt uit het (concept)taxatierapport opgesteld door de Taxateur van 8 februari 2013, hierna ook te noemen: het Taxatierapport 2., welk taxatierapport door de Taxateur ter validatie is aangeboden aan Klager.

2.10. Klager heeft na ontvangst van het taxatierapport 2 op 11 februari 2013 de Taxateur het navolgende 'verbetervoorstel' gezonden:

*Geachte heer/mevrouw,*

*U heeft het taxatierapport W3411MG13\_\_2 1e Industrieweg 1 -3 3411 MG LOPIK  
gerekend gemeld.*

*We hebben het rapport nagekeken en willen het volgende opmerken: Volgens uw  
huidige omschrijving komt niet duidelijk naar voren wat er meer en luxer is gedaan  
dan in het eerste rapport is aangegeven waar het waardeverschil van liefst 100.000  
euro door verklaard kan worden, de badkamer is ook nog steeds dezelfde als in het  
vorige rapport. Duidelijk aangeven wat er extra is gedaan t.o.v de verbouwing van*

160.000 euro en ook aangeven voor hoeveel extra er is verbouwd zodat het verschil van 100.000 euro hogere marktwaarde wordt verklaard.

Tevens dient u nog aan te geven wie de geldverstrekker is aangezien het een 2e rapport betreft.

Mocht u naar aanleiding van dit bericht vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u e-mailen naar [validatie@nwwi.nl](mailto:validatie@nwwi.nl)

2.11. Per mailbericht van 11 februari 2013 heeft de Taxateur aan Klager als volgt laten weten:

Sender: [info@aldem.nl](mailto:info@aldem.nl)

Date received: Feb 11, 2013 4:16 PM

Recipient: NWWI <[validatie3@nwwi.nl](mailto:validatie3@nwwi.nl)>

Subject: Re: Verbetervoorstellen rapport - 1e Industrieweg 1 -3 3411 MG LOPIK  
Waardering is aangepast.

Met vriendelijke groet,

2.12. Voorts heeft de Taxateur het taxatierapport 2. (opnieuw) bij Klager ter validatie aangeboden met de volgende (gewijzigde) waardering van de Woning, hierna ook te noemen: het Taxatierapport 3:

- Marktwaarde:	€ 350.000
- Marktwaarde na verbouwing:	€ 380.000

2.13. Het Taxatierapport 3. omvat de volgende informatie met betrekking tot de Woning:

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

a. Nadere omschrijving van het Object: *Vrijstaande woning met tuin, berging en verder toebehoren.*

b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:

*Geen bijzonderheden met het oog op duurzaamheid*

c. Bouwjaar:

*1950*

e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen:

*Nieuwe CV-installatie, leidingen volledig vernieuwd, alle kozijnen vernieuwd, wand en plafondafwerking vernieuwd, schilderwerkzaamheden verricht, nieuwe luxe keuken, entree en dakrand vervangen, toiletten vernieuwd, elektra vernieuwd, dak vernieuwd.*

f. Indeling:

*Begane grond: Entree/hal, ruime woonkamer met open keuken, bijkeuken met washok, 2 toiletten met fonteintje, royale tuin, trap naar 1e Verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer met douchecabine en vaste wastafel, balkon.*

g. Gebruiksoppervlakten wonen:

*188m2*

overige in pandige ruimte:

*0 m2*

gebouwegebonden buitenruimte:

*4 m2*

externe bergingruimte:

*0 m2*

---

*h. Indicatie bruto inhoud: 500 m3*

2.14. De (geplande) verbouwing van de woning bestond volgens Taxatierapport 3. uit de volgende werkzaamheden:

Tuin, Inbouwkasten, Wandafwerking, CV, Buitengevel stucen. De geschatte kosten van deze werkzaamheden bedragen volgens opgave van de eigenaar: € 50.000,-.

2.15. Uit het Taxatierapport 3 blijkt dat de modelmatige rapporten door de taxateur bij Klager zijn opgevraagd maar dat deze niet beschikbaar waren, hetgeen kwam zoals later bleek doordat het Woonhuis bij het opvragen door de Taxateur als *1e Industrieweg 1 -3* met dubbelhuisnummer was ingegeven.

De Taxateur heeft voorts in het Taxatierapport 3. dezelfde referentieobjecten opgenomen als in Taxatierapport 1 met het navolgend commentaar:

*Lopikerweg Oost 61*

*3411JC LOPIK vrijstaande woning 705 m2 160 m2 500 m3 1995 € 515.000  
22-05-2009*

*Vergelijkbaar object en betere ligging, minder woonoppervlakte en perceeloppervlakte, minder goed onderhouden en afgewerkt.*

*Lopikerweg Oost 40*

*3411JG LOPIK vrijstaande woning 530 m2 190 m2 560 m3 1970 € 438.000  
01-05-2003*

*Vergelijkbaar object en betere ligging, minder perceel meer woonoppervlakte, minder goed afgewerkt.*

*Lopikerweg Oost 41*

*3411JB LOPIK vrijstaande woning 575 m2 150 m2 460 m3 1960 €375.000  
16-01-2004*

*Vergelijkbaar object en betere ligging, minder woonoppervlakte en perceel, minder goed afgewerkt en onderhouden.*

*LOPIKERWG O 111B*

*3411 LX LOPIK vrijstaand 1290 m2 0 m2 502 m3 1951 € 378.000 27-2-2006*

*Vergelijkbaar object en beter gelegen, meer perceel minder woonoppervlakte, minder goed onderhouden en afgewerkt.*

*LOPIKERWG O 119A*

*3411 LX LOPIK vrijstaand 1202 m2 0 m2 525 m3 1967 € 460.000 04-08-2010*

*Vergelijkbaar object en betere ligging, meer perceel, minder woonoppervlakte, minder goed onderhouden en afgewerkt.*

*LOPIKERWG O 104*

*3411 LX LOPIK vrijstaand 5325 m2 0 m2 275 m3 1930 € 386.000 04-11-2003*

*Vergelijkbaar object en betere ligging, aanzienlijk meer perceel en minder woonoppervlakte en perceeloppervlakte, minder goed afgewerkt en onderhouden.*

2.16. Klager heeft ten aanzien van het gewijzigde taxatierapport 3. als volgt gereageerd:

*D. Marktwaaarde: NEE*

*Graag aangeven wat de reden is van de aanpassing van de marktwaarde; bij de eerste gereedmelding was deze € 450.000 en is nu € 350.000. Graag dit verschil bij N. Nadere mededelingen toelichten.*

*1.3.c. Toelichting waardestijging*

*Graag een toelichting geven waarom het verantwoord is de marktwaarde na renovatie/verbouwing in relatie tot de investering en de werkzaamheden met € 30.000 te laten stijgen. Eventueel kunt u als onderbouwing hiervoor één of meerdere van de referentieobjecten gebruiken. U kunt deze toelichting vermelden bij N. Nadere Mededelingen.*

*Foto's bij vernieuwen/verbeteren bestaande situatie. In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden. Graag de desbetreffende foto's toevoegen.*

*Het door u ter validatie aangeboden rapport is een 2<sup>e</sup> rapport van het zelfde object. Wij willen u erop wijzen dat het NWWI in de afspraken met geldverstrekkers heeft vastgelegd dat zodra er een tweede of volgende rapport wordt geaccepteerd door een andere taxateur, hiervan melding wordt gemaakt bij de betreffende geldverstrekker. Indien er geen geldverstrekker is gekozen zal het rapport pas worden gevalideerd nadat de geldverstrekker aan het NWWI is doorgegeven. Graag vernemen wij van u dan ook de geldverstrekker.*

2.17. De Taxateur heeft vervolgens het Taxatierapport 3 (met succes) bij validatieinstituut Taxateurs Unie, die op dat moment geen wetenschap had van de eerdere door de Taxateur bij Klager gedane pogingen tot validatie, laten valideren met een gewijzigde marktwaarde:

- Marktwaarde: € 418.500
- Marktwaarde na verbouwing: € 443.500

alsmede met de navolgende referentie objecten uit modelwaarderapporten verstrekt door Taxateurs Unie:

Referentieobjecten								
Object	Woning-type	Perceels-opp.		Inhoud		Verkoopprijs	Verkoop-datum	Gecorrig. laatste verkoop prijs
<b>NBWO</b>								
Lopikerweg Oost 61 3411 JC LOPIK	vrijstaande woning	705 m2		489 m3		€ 515.000,-	21-05-2009	€ 450.415,-
Lopikerweg Oost 46 3411 JG LOPIK	vrijstaande woning	770 m2		725 m3		€ 312.000,-	28-12-2009	€ 273.815,-
Graafdijk 40 3411 JX LOPIK	vrijstaande woning	1.005 m2		460 m3		€ 375.000,-	16-08-2009	€ 328.803,-
<b>Ortec</b>								
Lopikerweg O 96 3411 LV LOPIK	vrijstaand	2.130 m2				€ 340.000,-	15-03-2012	€ 325.058,-
Lopikerweg O 119 A 3411 LX LOPIK	vrijstaand	1.202 m2				€ 460.000,-	04-08-2010	€ 418.427,-
Lekdijk W 31 3411 MV LOPIK	vrijstaand	8.810 m2				€ 659.000,-	22-09-2008	€ 593.965,-



2.18. De betrokken geldverstrekker, ASR verzekeringen (ASR Bancair), heeft ter verkrijging van inzicht in de waarde van de Woning, een contra-taxatie laten verrichten door een voor het tuchtcollege onbekende Taxateur (in taxatierapport zijn gegevens taxateur doorgehaald), die de woning heeft gewaardeerd op:

- Marktwaarde: € 225.000
- Marktwaarde na verbouwing: € 245.000

hetgeen blijkt uit het taxatierapport van 10 april 2013 (waardepeildatum 14 maart 2013), hierna ook te noemen: het Taxatierapport 4.

2.19. Het Taxatierapport 4. omvat de volgende informatie met betrekking tot de Woning:

#### H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

##### 1. Object

##### a. Nadere omschrijving van het Object:

*het getaxeerde betreft een (tot 1 woning samengevoegd) vrijstaand woonhuis, dat van oorsprong uit 2 identieke bedrijfswoningen bestond met ondergrond, flinke tuin, dubbele schuur en verder aanbehoren, alsmede het recht om via de uitweg/bedrijfsinrit te komen van en te gaan de openbare weg*

##### b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:

*Toegepaste constructie: semi-traditionele bouw; Materialen: betonnen vloeren, gemetselde gevels en houten kozijnen met houten gevelelementen, plat dak met bitumineuze dakbedekking, houten kozijnen, - ramen en - deuren en voorzien van dubbele beglazing. Installaties: 2 centrale verwarmingsinstallaties met een 2 eigen combiketels (1 nieuw, 1 oud), warmwater: via de combiketels; mechanische ventilatie niet bekend; elektra: moderne groepenkast met voldoende groepen (automaten) en 2 aardlekschakelaars.*

##### c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid:

*Behoudens de onder H.I.b genoemde isolatievoorzieningen zijn er geen bijzonderheden aan taxateur bekend 1962*

##### d. Bouwjaar:

##### e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen:

*beide woningen zijn samengevoegd, nieuwe kozijnen, nieuwe keukens (2012; € 17.000), 1 nieuwe cv-ketel, electra aangepast, balkon gerenoveerd, plat dak "gecontroleerd, nagekeken, gaten gedicht en v.v. 2 nieuwe koepels" en een aantal cosmetische verbeteringen*

---

<i>f. Indeling:</i>	<i>Begane grond: 2 entree's, elk met toilet en meterkast, royale woonkamer met open haard, open keuken, bijkeuken/wasruimte; 1e verdieping: ruime overloop annex bergruimte, 4 slaapkamers (waarvan 1 met inloopkast), badkamer en 2 balkons.</i>
<i>g. Volgens opgave van:</i>	<i>de taxateur (eigen berekening)</i>
<i>is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:</i>	
<i>- wonen:</i>	<i>173m2</i>
<i>- overige in pandige ruimte:</i>	<i>0 m2</i>
<i>- gebouwgebonden buitenruimte:</i>	<i>4 m2</i>
<i>- externe bergruimte:</i>	<i>12 m2</i>
<i>h. Indicatie bruto inhoud:</i>	<i>527 m3 (exclusief bijgebouwen als garages)</i>

De (geplande)verbouwing van de woning bestaat volgens Taxatierapport 4 uit de volgende werkzaamheden:

Stucen en schilderen van alle buitengevels, opknappen van de tuin, plaatsen van 1 nieuwe cv ketel in de 2<sup>e</sup> ruimte en plaatsen inbouwkasten in de woonkamer. Volgens opgave van de eigenaar bedragen de geschatte kosten van deze werkzaamheden: € 55.000,-.

2.20. In taxatierapport 4. is niet de methodiek van objectvergelijking toegepast aangezien, zoals wordt vermeld in het taxatierapport, er in de wijde omtrek geen vergelijkingsobjecten te vinden zijn. De waarde is bepaald op basis van m2-s (grond) en m3-s (inhoud).

2.21. In tegenstelling tot de door de Taxateur opgemaakte taxatierapporten, waarin geen bijzonderheden worden gemeld ten aanzien van eventuele aanwezige verontreiniging, meldt het taxatierapport 4. daarentegen als volgt:

#### *J. VERONTREINIGING*

##### *1. Geraadpleegde informatie*

*In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:*

*a. Kadaster: Ja*  
*b. Gebruiker/Eigenaar: Nee, de gebruiker/eigenaar wordt niet beschouwd als een (milieu-)autoriteit*

*c. Provincie Utrecht, afdeling bodemloket: De bodemkaart van de Provincie Utrecht is geraadpleegd en als bijlage toegevoegd*

##### *2. Bijzonderheden*

*a. Het kadaster geeft een milieumelding: Nee*  
*b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van*

- 
- bodemverontreiniging:* *Ja, de bodemkaart van de Provincie Utrecht markeert het getaxeerde als een Wbb-locatie en in de toelichting daarop wordt de verontreiniging beoordeeld als "ernstig, geen spoed"*
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:* *Ja, de ligging van het getaxeerde -nota bene- op het terrein van een aluminiumbedrijf is aanleiding genoeg om de aanwezigheid van verontreiniging aanwezig te veronderstellen*
- d. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is:* *Nee*
- 3. Energielabel**
- a. Het object beschikt over een energielabel, EPA (afgegeven tussen 01-07-2002 en 01-01-2008) of een EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar):* *Nee, Het object beschikt niet over een energielabel, EPA (afgegeven tussen 1-7-2002 en 1-1-2008) of EPC-berekening*

2.22. In de door de Taxateur opgestelde taxatierapporten wordt vermeld dat er sprake is van gebruik van de Woning volgens het bestemmingsplan. Het taxatierapport 4. (contra-taxatie) meldt dat het gebruik van de Woning niet conform het bestemmingsplan is, maar dat het Object specifiek bestemd is als bedrijfs-woning en alleen bewoond mag worden door werknemers, verbonden aan Aluminiumbedrijf D.

2.23. Het Bestuur van het NWWI heeft besloten de klacht ter behandeling voor te leggen aan de bij de brancheorganisatie betrokken tuchtrechtelijke instantie, Tuchtcollege Makelaardij Nederland, alsmede de Taxateur met onmiddellijke ingang te schorsen, hetgeen blijkt uit het schrijven van het NWWI van 14 mei 2013 aan de Taxateur:

*Het Bestuur van het NWWI stelt u hierbij in kennis dat zij na zorgvuldig beraad heeft besloten uw handelwijze en werkwijze aangaande het taxatiedossier 1<sup>e</sup> Industrieweg 1-3 3411 MG te Lopik als klacht voor te leggen aan de bij uw brancheorganisatie betrokken tuchtrechtelijke instantie, Tuchtcollege Makelaardij Nederland.*

*Uw algehele handelwijze aangaande dit dossier, maar ook het feit dat u in genoemd taxatiedossier niets vermeldt over de bodemverontreiniging, u niets vermeldt over de gebruiksbepalende bepalingen, daarnaast de gerezen onduidelijkheid omtrent de geconstateerde waardeverschillen, alsmede het feit dat u nimmer heeft gereageerd op vragen vanuit het NWWI heeft het Bestuur hiertoe doen besluiten.*

*Het NWWI heeft een verantwoordelijkheid ten aanzien van de kwaliteit van de validatie van de bij haar aangeboden taxatierapporten alsmede van de taxateurs welke bij haar zijn aangesloten. Belanghebbenden als opdrachtgevers en geldverstrekkers mogen hierop vertrouwen.*

---

*In het belang van deze partijen en om eventuele risico's zoveel mogelijk te beperken, ziet het Bestuur*

*- gezien de ernst van deze situatie;*

*- de houding van u als taxateur ten aanzien van het NWWI, blijkend uit uitblijven van enige inhoudelijke reactie richting het NWWI nadat de bij ons gerezen vragen aan u zijn voorgelegd;*

*- het feit dat u dagelijks rapporten bij het NWWI ter validatie aanbiedt, geen andere mogelijkheid dan onmiddellijke schorsing mede gelet op het in artikel 12 lid 11 van onze aansluitingsvoorwaarden gestelde. Deze schorsing wordt u opgelegd tenminste voor de duur van de afhandeling van de klachtzaak dan wel uitspraak van de tuchtrechtelijke instantie.*

*Vertrouwende u hiermee te hebben geïnformeerd,  
namens het Stichtingsbestuur*

*O  
Directeur*

2.24. Met een brief van 3 juni 2013 aan het tuchtcollege heeft de Taxateur verzocht de maatregel die Klager heeft opgelegd op te heffen totdat er een oordeel van het tuchtcollege is ontvangen.

2.25. Klager heeft op 6 juni op dit opheffingsverzoek gereageerd. Op 10 juni 2013 heeft de voorzitter van het tuchtcollege op het opheffingsverzoek als volgt besloten:

*De voorzitter concludeert dan ook als voorlopig oordeel dat NWWI niet aanneemelijk heeft gemaakt dat zij op 14 mei 2013 voldoende zwaarwegende gronden had om te besluiten tot een onmiddellijk ingaande schorsing, vooruitlopend op de beoordeling door het tuchtcollege. De voorlopige maatregel zal daarom worden opgeheven. De voorzitter zal bepalen dat NWWI de Taxateur weer zal toelaten tot de validatieprocedure, in elk geval tot de beslissing ten gronde van het tuchtcollege.*

### **Beslissing**

*De voorzitter van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:*

*heft op met onmiddellijke ingang de door NWWI aan de Taxateur opgelegde voorlopige maatregel bestaande uit de schorsing van zijn aansluiting bij NWWI;*

*bepaalt dat NWWI in elk geval totdat het tuchtcollege ten gronde zal hebben beslist NWWI de Taxateur zal toelaten tot de validatieprocedure;*

*wijst af wat meer of anders verzocht is.*

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klager verwijt de Taxateur zijn incorrecte handelswijze aangaande het taxatiedossier d.d. april 2013 inzake 1<sup>e</sup> Industrierweg 1-3 te 3411 MG Lopik: het niets vermelden over eventuele bodemverontreiniging en gebruiksbeperkende bepalingen, de gerezen onduidelijkheid omtrent de geconstateerde waardeverschillen in de verschillende door de Taxateur opgestelde taxatierapporten, alsmede het door de Taxateur niet of niet naar behoren reageren op vragen van Klager.

Dit alles resulteert in twijfel van Klager ten aanzien van de deskundigheid en integriteit van de Taxateur.

3.2. De Taxateur voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

### **4. De beoordeling van de klacht**

#### *ontvankelijkheid*

4.1. De klacht betreft een uiting van onvrede over de handelswijze van een lid van VBO Makelaar. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland is de onderhavige klacht jegens het VBO lid ontvankelijk en zal deze inhoudelijk aan de hand van de voor VBO aangeslotenen geldende professionele standaarden door het tuchtcollege worden beoordeeld.

4.2. Ter mondelinge zitting is de Taxateur gevraagd uiteen te zetten hoe hij tot de marktwaarde van € 450.000 van de Woning is gekomen, nadat hij eerder in 2011 de Woning gewaardeerd had op een marktwaarde van € 275.000.

4.3. Uit de antwoorden van de Taxateur werd het aan het tuchtcollege duidelijk dat de Taxateur de taxatiemethodiek op zich beheerst. Echter kwam naar voren dat de Taxateur er van uit is gegaan dat het getaxeerde object na afsplitsing van het bedrijf een burgerwoning betrof en geen Bedrijfswoning. De Taxateur heeft dit gebaseerd op een telefoongesprek met een medewerker van de gemeente Lopik, maar heeft nagelaten hiervan een schriftelijke bevestiging te verkrijgen dan wel nadere recherche te doen naar de bestemming.

Bij recherche door middel van bijvoorbeeld Ruimtelijkeplannen.nl zou het de Taxateur zijn gebleken dat de Woning gelegen is op het Bedrijventerrein De Copen en dat het wel degelijk een Bedrijfswoning betreft, een belangrijk gegeven voor de waardering van de Woning. De Taxateur dient te beseffen dat ruimtelijke plannen daarin leidend zijn.

Tevens bleek dat de Taxateur heeft nagelaten recherche te doen ten aanzien van het al dan niet aanwezig zijn van verontreiniging. In de door de Taxateur opgestelde Taxatierapporten is hierover niets terug te vinden, terwijl het tuchtcollege kennis heeft kunnen nemen van het feit dat de Woning gelegen is op een Wbb locatie waar in ieder geval in de omgeving van de Woning sprake is van ernstige verontreiniging.

4.4. Het tuchtcollege is van mening dat de Taxateur ernstig is tekort geschoten als Taxateur door het bij de waardebepaling achterwege laten van onderzoek ten aanzien van de bestemming en eventuele verontreiniging.

---

Van een bekwaam Taxateur mag volgens de geldende standaarden worden verwacht dat hij bij een waardebeoordeling dergelijke aspecten grondig onderzoekt.

Het tuchtcollege houdt er ernstig rekening mee dat als gevolg hiervan de werkelijke waarde van de Woning lager is dan door de Taxateur gewaardeerd en houdt het voor mogelijk dat deze zelfs niet binnen de ruime bandbreedte van de verschillende door de Taxateur getaxeerde waarden ligt. Dit zou de Taxateur ernstig zijn aan te rekenen.

4.5. Gezien het geringe aantal taxaties dat de Taxateur jaarlijks in het gebied waar de Woning is gelegen verricht was het naar mening van het tuchtcollege verstandig geweest om deskundige bijstand van bijvoorbeeld een collega-taxateur in te schakelen. Door de juiste bestemming van de Woning en de (mogelijke) verontreiniging mee te nemen in de waardering, was de Taxateur naar verwachting tot een lagere waarde gekomen. Tevens had de eigendomsoverdracht die in 2012 heeft plaatsgevonden voor een koopsom van € 100.000 op z'n minst vragen moeten oproepen.

4.6. De aanzienlijke waardesprong van een marktwaarde van € 275.000 in 2011 naar € 450.000 in 2013 verklaart de Taxateur doordat er bepaalde aspecten van de voorgenomen verbouwing, zoals de badkamer en de cv ketel, in 2013 nog niet waren gerealiseerd, maar daarentegen andere aspecten als: keuken, dak, kozijnen, sanitair, elektra, in een veel luxere uitvoering zijn gerealiseerd dan waarvan oorspronkelijk was uitgegaan. Voorts bleek het perceel 8 are 25 centiare te zijn in tegenstelling tot 750m<sup>2</sup> bij een eerdere schatting.

4.7. Dat de voorgenomen verbouwing een bedrag van € 160.000 zou bedragen heeft de Taxateur gebaseerd op een opgave van de opdrachtgever. De Taxateur heeft hierover verder geen vragen aan opdrachtgever gesteld, noch ter onderbouwing van dit bedrag offertemateriaal opgevraagd bij opdrachtgever, welk handelen het tuchtcollege onzorgvuldig acht.

4.8. Ten aanzien van de verlaging door de Taxateur van de marktwaarde van € 450.000 naar € 350.000 in het ten tweede male ter validatie aangeleverde (inhoudelijk identieke) Taxatierapport verklaart de Taxateur dit te hebben gedaan onder druk van hypotheekadviseur en opdrachtgever omdat er zeer veel haast was bij een gevalideerd taxatierapport in verband met de financiering van het Woonhuis en opdrachtgever genoeg had aan een lagere waarde. Ook dit taxatierapport is geweigerd door Klager, onder voorlegging van een aantal vragen.

Deze beweegredenen om de marktwaarde te verlagen naar € 350.000 is niet eerder dan ter mondelinge zitting door de Taxateur met het NWWI gedeeld.

4.9. De weigering in tweede instantie door Klager heeft de Taxateur, gezien de naar zijn zeggen enorme tijdsdruk, doen besluiten het taxatierapport met daarin opgenomen een marktwaarde van € 418.500 met succes aan te bieden aan de Taxateurs Unie.

4.10. De kerntaak van de Taxateur is het geven van een waarheidsgetrouw beeld van de waarde van het getaxeerde object. De Taxateur kan naar de mening van het tuchtcollege een zeer ernstig verwijt worden gemaakt zijn kerntaak niet juist te hebben vervuld door in een drietal taxatierapporten met vrijwel gelijke inhoud in een zelfde periode, betreffende dezelfde Woning, een geheel andere marktwaarde op te nemen, mede onder invloed van derden. Het tuchtcollege rekent het de Taxateur

---

daarbij aan dat hij heeft nagelaten zijn beweegredenen kenbaar te maken dan wel onvoldoende heeft onderbouwd ondanks het feit dat daarom meermalen is verzocht.

4.11. De Taxateur heeft zich met betrekking tot de validatie van de taxatie tot Klager gewend. De NWWI validatie gaat in beginsel uit van de methode van object vergelijking hetgeen inhoudt dat de transactiepreizen die onderdeel uitmaken van de beschikbare marktinformatie, het uitgangspunt vormen van de taxatie. Het NWWI levert, conform de norm van Stichting Taxatie en Validatie (STenV), minimaal 2 modelwaarden aan, die inzicht kunnen verschaffen in de waarde van het object.

De Taxateur wees het tuchtcollege erop dat zijn waardering (€ 450.000) naar zijn mening correct is aangezien deze niet veel afwijkt van de door Klager zelf aangeleverde modelwaarden. Het tuchtcollege heeft de indruk gekregen dat de Taxateur de modelwaarden gebruikt als uitgangspunt bij zijn waardering in plaats van -waarvoor ze eigenlijk bedoeld zijn- als hulpmiddel bij zijn waardering.

Het is een vaststaand gegeven dat een Taxateur zelf verantwoordelijk is voor de waardebeoordeling. Hij dient deze persoonlijk en onafhankelijk te verrichten en als hij daarbij tot de conclusie komt dat de referentiepanelen in de modelwaarden niet bruikbaar zijn, dient hij dit door middel van een onderbouwing aan te geven en vervolgens eigen referentiepanelen aan het rapport toe te voegen die de marktwaarde van het Woonhuis wel onderbouwen.

4.12. Het tuchtcollege acht de klacht op basis van het vorenstaande gegrond.

## **5. De op te leggen maatregel**

5.1. De Taxateur is met betrekking tot de taxatie van het Woonhuis ernstig tekort geschoten in de kerntaak van een taxateur: het geven van een waarheidsgetrouw beeld van de marktwaarde van het getaxeerde object, mede tot stand gekomen op basis van informatie verkregen uit gedegen vooronderzoek. Het tuchtcollege begrijpt dat de Taxateur de verlaging van in zijn aan NWWI ter validatie aangeboden taxatierapporten van € 450.000 naar € 350.000 heeft doorgevoerd aangezien dit door zijn opdrachtgever van hem op dat moment gezien de tijdsdruk werd verwacht.

Zeker in de huidige markt waarin het vak van taxateur behoorlijk onder een vergrootglas ligt is het essentieel dat men blind kan vertrouwen op de handtekening van een taxateur onder zijn taxatierapport. De waardering dient waar te zijn, niet nuttig. De Taxateur heeft er geen blijk van gegeven in te zien dat hij zich met deze handelswijze afhankelijk maakt van opdrachtgever/tussenpersoon. Noch heeft hij blijk gegeven voornemens te zijn in de toekomst op dit punt zijn werkwijze te zullen aanpassen.

Met dergelijk handelen schaadt de Taxateur het vertrouwen van de maatschappij in het beroep van taxateur. Het handelen van de Taxateur schaadt ook het aanzien van de makelaardij in het algemeen en dat van VBO leden in het bijzonder.

5.2. Het tuchtcollege acht het essentieel dat de Taxateur zijn houding grondig aanpast. Om hem dit ondubbelzinnig duidelijk te maken dient een maatregel van aanmerkelijk gewicht te worden opgelegd. Het tuchtcollege laat bij de straftoemeting meewegen dat deze beslissing ook een voorbeeld voor anderen zal zijn. Daarentegen zal meegenomen worden dat de Taxateur op zich geen klachtverleden heeft.

5.3. Het tuchtcollege zal daarom de maatregel van schorsing uit het lidmaatschap VBO Makelaar opleggen voor de periode van twee jaar geheel voorwaardelijk, onder

---

de algemene voorwaarde dat de Taxateur in die periode niet andermaal een soortgelijke beroepsfout maakt en voorts onder de bijzondere voorwaarde dat de Taxateur gedurende een periode van één maand zich zal onthouden van iedere vorm van werkzaamheid als taxateur. Het bestuur van de Vereniging VBO Makelaar zal worden verzocht het gebruikelijke toezicht op de nakoming van de voorwaarden uit te oefenen.

5.4. Deze beslissing zal tevens worden toegezonden aan het bestuur van SCVM, ter kennisneming en ook met het verzoek toe te willen zien op de nakoming van de gemelde algemene voorwaarde en bijzondere voorwaarde.

5.5. Daarnaast zal worden opgelegd, onvoorwaardelijk, de maatregel van een berisping.

5.6. Het tuchtcollege heeft opgemerkt dat Klager bij indiening van de klacht een maatregel heeft opgelegd jegens de Taxateur vooruitlopend op de behandeling van deze klachtzaak. Die maatregel bestaat hieruit dat van de Taxateur geen rapporten worden geaccepteerd.

De Taxateur heeft het tuchtcollege verzocht de maatregel die Klager heeft opgelegd op te heffen totdat er een oordeel van het tuchtcollege is ontvangen. De voorzitter van het tuchtcollege heeft door middel van een voorlopige voorziening de voorlopige door het NWWI opgelegde maatregel opgeheven. Ondanks deze uitspraak van de voorzitter van het tuchtcollege is gebleken dat de Taxateur tot de zittingsdatum niet door Klager is toelaten tot het validatieproces.

5.7. Een dergelijke gang van zaken komt het tuchtcollege onwenselijk voor. Klager zelf is degene die het initiatief heeft genomen tot deze procedure die voorziet in een bindende vaststelling. Het tuchtcollege verzoekt Klager dan ook dringend zich te richten naar de navolgende eindbeslissing.

5.8. Een en ander voert tot de beslissing zoals hieronder verwoord.

### **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht gegrond gezien de Taxateur niet heeft gehandeld zoals het een deskundig en onafhankelijk taxateur betaamt;

en legt de Taxateur op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. van het Reglement de maatregel op van:

- schorsing uit het lidmaatschap VBO Makelaar voor de periode van twee jaar geheel voorwaardelijk, onder de algemene voorwaarde dat de Taxateur in die periode niet andermaal een soortgelijke beroepsfout maakt en voorts onder de bijzondere voorwaarde dat de Taxateur gedurende een periode van één maand zich zal onthouden van iedere vorm van werkzaamheid als taxateur.
- berisping.



Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. P. Kole, de heer mr. F.W.W.M. Govers en de heer J. Ros op 29 juli 2013 en is ondertekend door de secretaris en de (plaatsvervangend)voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

mr. P. Kole  
(plaatsvervangend)voorzitter