

**Zaaknummer:** 13-014

**Datum:** 8 juli 2013

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**A.,**  
gevestigd te A.,  
Klaagster,

tegen

**X,**  
handelend onder de naam  
S Makelaars,  
gevestigd te 's-Gravenhage,  
beklaagde, hierna ook: 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 2 januari 2013;
  - de reactie met bijlage van de Taxateur van 24 januari 2013;
  - het schrijven van VBO Makelaar van 4 februari 2013;
  - de (aanvullende) reactie met bijlage van Klaagster van 22 maart 2013;
  - de toelichting op de klacht van Klaagster van 10 mei 2013;
  - de intrekking van de klacht door Klaagster van 4 juni 2013;
  - De afsluitende reactie van de Taxateur van 17 juni 2013.

1.2. De klacht is in eerste instantie door Klaagster ingediend bij VBO Makelaar. Na bestudering van de stukken heeft het Dagelijks Bestuur van VBO Makelaar besloten de klacht ter behandeling door te zenden aan het tuchtcollege.

1.3. Met haar brief van 4 juni 2013 bericht Klaagster dat "wij de "klacht" jegens X intrekken".

1.4. Het tuchtcollege heeft daarop bericht dat, gelet op het algemene belang verbonden aan de beoordeling van de "klacht", de behandeling zal worden voortgezet. Gelet op de proceshouding van Klaagster acht het tuchtcollege het niet zinvol de reeds op 17 juni 2013 bepaalde mondelinge behandeling doorgang te laten vinden. De zaak zal derhalve schriftelijk worden afgedaan. De Taxateur is in de gelegenheid gesteld een afsluitende zienswijze te formuleren. Deze is op 17 juni 2013 door de Taxateur ingediend. De uitspraak is vervolgens bepaald op 8 juli 2013.

## 2. De feiten

2.1. De Taxateur is makelaar/taxateur te 's-Gravenhage. De Taxateur is VBO lid (sinds 14 december 2007 onder nummer ..... ) en ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (Taxateur) (sinds 2 oktober 2007 onder nummer .....).

2.2. De klacht betreft de taxatie van het appartementsrecht met tuin en verder toebehoren, Hattemlaan 87 Den Haag. Deze begane grond woning maakt 1/3 deel uit van het complex Hattemlaan 83, 85 en 87 te Den Haag, hierna: de woning.

2.3. De woning is door de Taxateur opgenomen op 23 oktober 2012. De woning is in opdracht van de zittende huurders met het voornemen de woning in eigendom te verkrijgen, door de Taxateur getaxeerd met als doel "het verkrijgen van (hypothecaire) financiering en Nationale Hypotheek Garantie (NHG)".

2.4. De woning is door de Taxateur getaxeerd op een waarde van € 150.000. Het in eerste instantie door de Taxateur opgestelde taxatierapport is op verzoek van Klaagster herzien en heeft geresulteerd in een herzien taxatierapport van 19 november 2012.<sup>1</sup> De Taxateur heeft zijn toelichting in het rapport uitgebreid met een nadere onderbouwing en foto's, om aan te tonen dat de Woning daadwerkelijk verbouwd is. Een en ander blijkt uit het taxatierapport van 19 november 2012, opgesteld door de Taxateur, hierna ook te noemen: het Taxatierapport. Voor zijn Taxatierapport heeft de Taxateur gebruik gemaakt van het model "financiering woonruimte model januari 2011, vastgesteld door CHF, VastgoedPro, NVM, VBO". Het Taxatierapport is

---

<sup>1</sup> Het tuchtcollege heeft geen kennis genomen van het de eerste versie van het rapport.

door het Nederlands Woning Waarde Instituut (het NWWI) gevalideerd. Dit geldt ook voor de eerste versie van het rapport.

2.5. Het Taxatierapport van de Taxateur van 19 november 2012 omvat de volgende informatie met betrekking tot de Woning:

*H. Omschrijving Object en Omgeving*

*1. Object*

*b. Nadere omschrijving van het object: Beneden/woning met achtertuin en verder toebehoren.*

*c. Bouwaard, materialen en constructie: Traditionele bouw, houten vloeren, enkel glas met houten kozijnen, steensmuur, plat dak met bitumineuze dakbedekking gedeekt..*

*d. Bouwjaar: Circa 1935;*

*e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen: Verkoper heeft de woning intern compleet gerenoveerd bestaande uit onder andere:*

*Gehele woning stuk en schilderwerk. Woonkamer structuur verf*

*Badkamer gesloopt en verplaatst incl leidingen*

*Nieuwe electra groepenkast vervangen, incl. alle stopcontacten*

*Deels elektra vervangen*

*Parket gehele woning*

*Tegelwerk, badkamer, wc en keuken*

*Nieuwe keuken incl kraan en apparatuur*

*Alle gasleidingen vervangen omdat er een lekkage was, onder de woning*

*Deuren als kozijnen van binnen en buiten geschilderd*

*Nieuwe badkamer ingericht inclusief meubel en bijbehorende leidingen*

*Tuin volledig opgeknapt en heringericht*

*Totale investering schat ik op € 40.000*

*f. Indeling: Begane grond: entree; hal; kast; toilet; badkamer (wastafel, douche); slaapkamer voor; voorkamer; en suite achterkamer met openslaande deuren naar tuin; keuken met modern keukenblok (4pit kookplaat, afzuigkap, koel vries combinatie; slaapkamer achter; achtertuin;*

*g. Gebruiksoppervlakten*

*wonen: 74 m<sup>2</sup>;*

*overige inpandige ruimte: 0 m<sup>2</sup>;*

*gebouwgebonden buitenruimte: 0 m<sup>2</sup>;*

*externe bergruimte: 0 m<sup>2</sup>*

*h. Indicatie bruto inhoud: 207 m<sup>3</sup>.*

2.6. De waardering is door de Taxateur mede gebaseerd op objectvergelijking.

In het Taxatierapport zijn geraadpleegd een tweetal modelmatige rapporten met de navolgende referentieobjecten:

**Calcasa**

*\* Hattemlaan 91, 2573 WJ 's-Gravenhage; portiekflat; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 75m<sup>2</sup>, inhoud 220 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1930; verkoopprijs € 90.000, verkoopdatum 23-11-2009, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 85.000;*

*\*Hattemlaan 33, 2573 WG 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 80m<sup>2</sup>, inhoud 230 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1935; verkoopprijs € 100.000, verkoopdatum 1-9-2008, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 91.000;*

*\*Hattemlaan 18, 2573 WL 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 80m<sup>2</sup>, inhoud 230 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1934; verkoopprijs € 104.000, verkoopdatum 19-2-2008, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 96.000;*

**Midas**

\* Wapenveldestraat 26, 2573 BJ 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 72m<sup>2</sup>, inhoud 220 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1931-1944; verkoopprijs € 109.500, verkoopdatum 3-5-211, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 115.535;  
\* Nunspeetlaan 496, 2573 GW 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 80 m<sup>2</sup>, inhoud 215 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1931-1944; verkoopprijs € 116.000, verkoopdatum 6-12-2011, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 116.528;  
\* Barneveldstraat 73, 2573 WC 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 74 m<sup>2</sup>, inhoud 207 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1935; verkoopprijs € 93.750, verkoopdatum 27-9-2010, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 88.540.

**Kerngegevens getaxeerde woning:** benedenwoning, GO Wonen 74 m<sup>2</sup>, inhoud 207m<sup>3</sup>, Bouwjaar 1935, **marktwaaarde** € 150.000,-

**Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Calcasa**

Hattemlaan 91- niet vergelijkbaar en niet bruikbaar, betreft een bovenwoning;  
Hattemlaan 33- niet vergelijkbaar en niet bruikbaar, betreft een bovenwoning;  
Hattemlaan 18- niet vergelijkbaar en niet bruikbaar, betreft een bovenwoning;

**Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Midas**

Wapenveldestraat 26- niet vergelijkbaar en niet bruikbaar, betreft een bovenwoning;  
Nunspeetlaan 496- niet vergelijkbaar en niet bruikbaar, betreft een bovenwoning;  
Barneveldstraat 73- niet vergelijkbaar en niet bruikbaar, betreft een bovenwoning;

2.7. Door de taxateur zijn aangereikt de navolgende referentieobjecten:

**REF 1** Bennekomstraat 52, 2573 RG

'S-GRAVENHAGE

Verkoopprijs: € 156.500  
Verkocht op: 28 november 2011  
Bron gegevens: Kadata  
Objecttype: benedenwoning  
Perceelsoppervlakte: onbekend  
Gebruiksoppervlakte wonen: 76 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning: 225 m<sup>3</sup>

Goed vergelijkbaar met de getaxeerde woning

**REF 2** Velpsestraat 142, 2573 SV

'S-GRAVENHAGE

Verkoopprijs: € 151.000,-  
Verkocht op: 20 juni 2011  
Bron gegevens: Kadata  
Objecttype: benedenwoning  
Perceelsoppervlakte: onbekend  
Gebruiksoppervlakte wonen: 79 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning: 255 m<sup>3</sup>

Goed vergelijkbaar met de getaxeerde woning

**REF 3** Lunterenstraat 196, 2573 PX

'S-GRAVENHAGE

Verkoopprijs: € 169.000,-  
Verkocht op: 19 mei 2011  
Bron gegevens: Kadata  
Objecttype: benedenwoning  
Perceelsoppervlakte: onbekend  
Gebruiksoppervlakte wonen: 80 m<sup>2</sup>

---

*Inhoud woning: 240 m3*

*Goed vergelijkbaar met de getaxeerde woning, maar met een hoger niveau van afwerking met name keuken en badkamer*

**REF 4** Nunspeetlaan 452, 2573 GV

*'S-GRAVENHAGE*

*Verkoopprijs: € 148.500,-*

*Verkocht op: 14 juni 2011*

*Bron gegevens: Kadata*

*Objecttype: benedenwoning*

*Perceelsoppervlakte: onbekend*

*Gebruiksoppervlakte wonen: 78 m2*

*Inhoud woning: 240 m3*

*Goed vergelijkbaar met de getaxeerde woning*

**REF 5** Lunterenstraat 163, 2573 PG

*'S-GRAVENHAGE*

*Verkoopprijs: € 155.000,-*

*Verkocht op: 27 april 2010*

*Bron gegevens: Kadata*

*Objecttype: benedenwoning*

*Perceelsoppervlakte: onbekend*

*Gebruiksoppervlakte wonen: 80 m2*

*Inhoud woning: 240 m3*

*Goed vergelijkbaar met de getaxeerde woning*

**REF 6** Hoenderloostraat 64, 2573 RN

*'S-GRAVENHAGE*

*Verkoopprijs: € 150.000,-*

*Verkocht op: 1 augustus 2012*

*Bron gegevens: Eigen archief*

*Objecttype: benedenwoning*

*Perceelsoppervlakte: onbekend*

*Gebruiksoppervlakte wonen: 75 m2*

*Inhoud woning: 225 m3*

*Goed vergelijkbaar met de getaxeerde woning*

2.8. Klaagster is verstrekker van hypothecaire financieringen gevestigd te A. In opdracht van Klaagster is de Woning -met als doel "hertaxatie afdeling ORM/Fraudedesk"- door Y van Driehoek Makelaardij te Rijswijk (Z-H) getaxeerd (peildatum 19 november 2012) op een marktwaarde van € 112.500, waarvan blijkt uit het taxatierapport van 21 november 2011. Gemeld taxatierapport is als bijlage aangeleverd bij de klacht van Klaagster van 2 januari 2013, gericht aan VBO Makeelaar.

2.9. In antwoord op opmerkingen van het klachtbureau van VBO Makelaar heeft Klaagster het rapport van Y van 21 november 2012 laten herzien en valideren, hetgeen geresulteerd heeft in het (herziende) taxatierapport van 19 maart 2013 van Y. Aan de getaxeerde Marktwaarde van € 112.500 is niets gewijzigd. Wel zijn in het taxatierapport ter onderbouwing van de getaxeerde waarde meerdere referentiepannen opgevoerd en is het taxatierapport door NWWI gevalideerd.

2.10. Het Taxatierapport van 19 maart 2013 van Y omvat de volgende informatie met betrekking tot de Woning:

---

*H. Omschrijving Object en Omgeving*

*1. Object*

*a. Nadere omschrijving van het object: Een benedenwoning met tuin en verder toebehoren.*

*b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: traditioneel gebouwd, fundering op staal/palen, houten vloeren, gevels uitgevoerd in metselwerk, houten kozijnen en ramen voorzien van enkel glas, plat dak met bitumineuze dakbedekking gedekt. Verwarming en warmwatervoorziening door middel van cv combiketel. Elektra: voldoende groepen met aardlekschakelaar.*

*c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid:*

*Er zijn geen speciale voorzieningen met het oog op duurzaamheid aangebracht.*

*d. Bouwjaar: 1935;*

*e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen: De volgende zaken zijn in de loop van de jaren o.a. aangebracht of gemoderniseerd:*

*- moderne badkamer;*

*- keuken;*

*- cv installatie met cv combiketel (2012);*

*- laminaatvloer in de meeste vertrekken (2012)*

*f. Indeling: Benedenwoning: entree/hal; gang; bergkast; toilet en moderne badkamer voorzien van douchecabine en wastafelmeubel; woon-/eetkamer en -suite voorzien van openslaande deuren naar achtertuin; 1 slaapkamer voorzijde; 1 slaapkamer achterzijde met vaste kast, openslaande deuren naar tuin en opstelling groepenkast elektra, separate keuken voorzien van enig inbouwapparatuur, wasmachine-aansluiting, kast met opstelplaats cv combiketel en toegang tot achtertuin.*

*g. Volgens opgave van taxateur is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:*

*- wonen: 75 m<sup>2</sup>;*

*- overige inpandige ruimte: 0 m<sup>2</sup>;*

*- gebouwgebonden buitenruimte: 0 m<sup>2</sup>;*

*- externe bergruimte: 0 m<sup>2</sup>*

*h. Indicatie bruto inhoud: 250 m<sup>3</sup> (exclusief bijgebouwen als garages e.d.)*

2.11. De waardering is door Y mede gebaseerd op objectvergelijking.

In het Taxatierapport zijn geraadpleegd een tweetal modelmatige rapporten met de navolgende referentieobjecten:

**Calcasa**

*\* Hattemlaan 91, 2573 WJ 's-Gravenhage; portiekflat; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 75 m<sup>2</sup>, inhoud 220 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1930; verkoopprijs € 90.000, verkoopdatum 23-11-2009, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 85.000;*

*\* Hattemlaan 33, 2573 WG 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 80 m<sup>2</sup>, inhoud 230 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1935; verkoopprijs € 100.000, verkoopdatum 1-9-2008, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 90.000;*

*\* Hattemlaan 32, 2573 WL 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>, GO Wonen 75m<sup>2</sup>, inhoud 220 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1931; verkoopprijs € 91.000,-, verkoopdatum 23-10-2012, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 90.000;*

**Midas**

*\* Nunspeetlaan 454, 2573 GV 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte -1 m<sup>2</sup>, GO Wonen 75 m<sup>2</sup>, inhoud 246 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1931-1944; verkoopprijs € 105.000, verkoopdatum 15-9-2008, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 103.621;*

*\* Harderwijkstraat 285, 2573 ZJ 's-Gravenhage; bovenwoning; perceeloppervlakte -1 m<sup>2</sup>, GO Wonen 75 m<sup>2</sup>, inhoud 225 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1931-1944; verkoopprijs € 128.000, verkoopdatum 1-5-2009, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 125.497;*

---

\* Uddelstraat 79, 2573 VC 's-Gravenhage; benedenwoning; perceeloppervlakte -1 m<sup>2</sup>, GO Wonen 85 m<sup>2</sup>, inhoud 230 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1931-1944; verkoopprijs € 147.000, verkoopdatum 15-12-2009, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 142.247;

**Kerngegevens getaxeerde woning:** benedenwoning, GO Wonen 75 m<sup>2</sup>, inhoud 250 m<sup>3</sup>, Bouwjaar 1935, **marktwaaarde** € 112.500,-

**Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Calcasa**

*De afwijking is 10% of meer. Dit wordt als volgt verklaard door de taxateur. Referentieobject Hattemlaan 91 is bruikbaar. Het object dient ter onderbouwing van de getaxeerde waarde. Het verschil in waarden is te verklaren doordat de woning niet over een achtertuin beschikt en de getaxeerde woning is gemoderniseerd. Referentieobject Hattemlaan 33 is bruikbaar. Het object dient ter onderbouwing van de getaxeerde waarde. Het verschil in waarden is te verklaren doordat de woning niet over een achtertuin beschikt en de getaxeerde woning is gemoderniseerd. Referentieobject Hattemlaan 32 is bruikbaar. Het object dient ter onderbouwing van de getaxeerde waarde. Het verschil in waarden is te verklaren doordat de woning niet over een achtertuin beschikt en de getaxeerde woning is gemoderniseerd. De objecten zijn van binnen niet geïnspecteerd.*

**Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Midas**

*De afwijking is minder dan 10%. Referentieobject Nunspeetlaan 454 is bruikbaar. Het object dient ter onderbouwing van de getaxeerde waarde. Het verschil in waarden is te verklaren doordat de woning niet over een achtertuin beschikt en de getaxeerde woning is gemoderniseerd. Referentieobject Harderwijkstraat 285 is bruikbaar. Het object dient ter onderbouwing van de getaxeerde waarde. Het verschil in waarden is te verklaren doordat de koopsom en gecorrigeerde verkoopprijs in de huidige marktsituatie over het algemeen niet meer gerealiseerd zullen worden. Referentieobject Uddelstraat 79 is bruikbaar. Het object dient ter onderbouwing van de getaxeerde waarde. Het verschil in waarden is te verklaren doordat de woning over een voor- en achtertuin beschikt en een 10m<sup>2</sup> groter woonoppervlak en doordat de koopsom en gecorrigeerde verkoopprijs in de huidige marktsituatie over het algemeen niet meer gerealiseerd zullen worden. De objecten zijn van binnen niet geïnspecteerd.*

2.12. Het gebouw waar de woning deel van uit maakt is gesplitst in appartementsrechten op 15 maart 2011. De woning (het appartementsrecht) is op 31 juli 2012 verkocht aan de huidige eigenaar. De taxatie d.d. 19 november 2012 stond in verband met de voorgenomen aankoop door de opdrachtgevers van de taxatie voor een bedrag van € 146.000. De overdracht was voorzien voor 20 december 2012. De woning is op 1 juli 2012 in eigendom overgedragen aan de huidige eigenaar voor de koopsom van € 92.000.

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

3.1. Klaagster verzoekt een oordeel over de waarde die door de Taxateur is toegekend in vergelijking tot de waarde die door Y aan de woning is toegekend. Klaagster merkt hierbij op, naar aanleiding van vragen van het tuchtcollege in haar brief van 10 mei 2013, dat de vraag of Klaagster fraude vermoedt of reeds maatregelen heeft genomen richting de Taxateur los staat van het oordeel van het tuchtcollege.

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

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

4.1. In eerdere beslissingen heeft dit tuchtcollege, althans het vroegere VBO tuchtcollege, duidelijk gemaakt dat de enkele overlegging van een hertaxatie met een andere uitkomst dan de aangevallen taxatie onvoldoende is voor de conclusie dat de aangevallen taxatie niet juist is. Voor die conclusie is meer nodig waarbij dat meerdere vooral ligt in het blootleggen van de deugdelijkheid of ondeugdelijkheid van de onderbouwing van de opgegeven uitkomst.

4.2. De hertaxatie was in eerste instantie zeer summier, slechts voorzien van een onderbouwing aan de hand van 1 referentieobject. Het betrof tevens een niet gevalideerd taxatierapport dat bovendien niet was gearafeerd en niet was ondertekend door de taxateur. Naar aanleiding van de reactie van VBO Makelaar is het taxatierapport herzien, voorzien van een zestal referentieobjecten en is het taxatierapport door het NWWI gevalideerd.

4.3. In haar brief van 2 januari 2013 heeft Klaagster verwezen naar het Taxatierapport en de daarin genoemde marktwaarde van € 150.000. "Gezien het feit dat soortgelijke panden fors lager gewaardeerd worden", aldus Klaagster, heeft Klaagster een hertaxatie laten doen. Bij deze hertaxatie door Y is een marktwaarde van € 112.500 aan de woning toegekend. Klaagster verzoekt een schriftelijke reactie op dit grote verschil in waardering. Uit de intrekking van de klacht van 4 juni 2013 begrijpt het tuchtcollege dat Klaagster de Taxateur niet verwijt onbekwaam of malafide te zijn.

4.4. Bij die stand van zaken zal het tuchtcollege de te beoordelen kwestie beperken tot de vraag of de Taxateur als redelijk goed en redelijk bekwaam taxateur tekort is geschoten door het afgeven van een onjuiste waardering van de woning.

4.5. Voorop gesteld dient te worden dat van de betreffende woning thans twee waarderingen voorliggen, de Taxateur heeft de marktwaarde bepaald op € 150.000, Y op € 112.500. Dit verschil, 25 % lager, is aanmerkelijk en niet te verklaren door het gegeven dat een taxateur die een taxatie verricht in opdracht van de 'fraudedesk' van een financieel instelling, als regel aan de lage kant gaat zitten.

4.6. Bij de verdere beoordeling zal het tuchtcollege zich met name richten op de juiste toepassing van de taxatiemethodiek.

4.7. Beide rapporten zijn mede gebaseerd op objectvergelijking waarbij 2 modelmatige rapporten, Calcasa en Midas, zijn geraadpleegd. Van Calcasa ontvangen de Taxateur en Y vergelijkbare modelwaarden, € 89.000 respectievelijk € 88.000. De van Midas ontvangen modelwaarden zijn € 133.000 respectievelijk € 119.000.

4.8. De Taxateur acht de opgegeven objecten niet vergelijkbaar en niet bruikbaar. Alle objecten betreffen bovenwoningen.

4.9. Ook de door Y ontvangen objecten zijn op één na (Uddelstraat 79 - € 142.247,-) alle bovenwoningen. Y acht deze bruikbaar. Ten aanzien van de vier objecten met een waarde lager dan de marktwaarde geeft hij aan dat het waardeverschil is te verklaren doordat de objecten niet over een achtertuin beschikken en de getaxeerde woning is gemoderniseerd. Met betrekking tot de twee objecten met een hogere waarde dan de getaxeerde marktwaarde van de woning merkt hij op dat de



koopsom en de gecorrigeerde verkoopprijs in de huidige marktsituatie over het algemeen niet meer gerealiseerd zullen worden.

4.10. Het tuchtcollege acht de opmerking van Y over de gecorrigeerde verkoopprijs onbegrijpelijk. Hij maakt niet inzichtelijk waarom hij die kanttekening niet plaatst bij de vier andere objecten. Bovendien heeft de gecorrigeerde verkoopprijs de strekking de huidige marktsituatie te reflecteren in de historische verkoopprijs. Tegen die achtergrond is onvoldoende toegelicht waarom dit voor deze twee objecten niet zou gelden

4.11. De Taxateur heeft zes naar zijn mening goed vergelijkbare referentieobjecten aangereikt (opgenomen onder 2.7 van deze uitspraak). Dit zijn alle benedenwoningen. Raadpleging van Google Streetview leert dat tenminste vier van deze objecten een voortuin hebben.<sup>2</sup>

4.12. Dat deze objecten niet bruikbaar zijn is door Klaagster niet gesteld of aannemelijk gemaakt. Y is door klaagster niet uitgenodigd de bruikbaarheid van deze referentieobjecten te beoordelen. Het tuchtcollege is van oordeel dat de zes door de Taxateur aangereikte referentieobjecten voldoende draagvlak bieden voor een waardering van de getaxeerde woning op een marktwaarde van iets minder dan € 150.000. Het tuchtcollege heeft er dan rekening mee gehouden dat de getaxeerde woning niet beschikt over het exclusief gebruik van een voortuin.

4.13. In zijn laatste reactie van 17 juni 2013 heeft de Taxateur nog eens acht referenties genoemd, die volgens hem nette en in goede staat verkerende tot gerenoveerde parterre woningen betreffen. Dit zijn de volgende objecten:

<i>Zuiderparklaan 433</i>	<i>€ 145.000</i>	<i>16-12-2011</i>
<i>Doorwerthstraat 14</i>	<i>- 148.000</i>	<i>23-08-2012</i>
<i>Vierhoutenstraat 73</i>	<i>- 145.000</i>	<i>12-11-2012</i>
<i>Blaricumseplein 34</i>	<i>- 145.000</i>	<i>27-04-2012</i>
<i>Voorthuizenstr 104</i>	<i>- 156.500</i>	<i>17-10-2012</i>
<i>Gardenenstraat 25</i>	<i>- 148.500</i>	<i>15-07-2011</i>
<i>Apeldoornselaan 213</i>	<i>- 155.000</i>	<i>25-05-2011</i>
<i>Lunterenstraat 55</i>	<i>- 144.000</i>	<i>20-12-2011</i>

De gemiddelde koopsom van deze objecten is € 148.000.

4.14. Het tuchtcollege heeft opgemerkt dat drie van deze objecten over een voortuin beschikken. Garderenstraat 25 is mogelijk een hoekwoning, Apeldoornselaan 213 lijkt groter dan het getaxeerde te zijn. Met deze omstandigheden rekening houdende is het tuchtcollege van oordeel dat ook deze referenties draagvlak bieden voor een marktwaarde van de getaxeerde woning van iets minder dan € 150.000.

4.15. Het tuchtcollege begrijpt dat Klaagster de getaxeerde marktwaarde voorts onbegrijpelijk vindt in het licht van de aankoop van de woning in juli 2012 voor het bedrag van € 92.000. Voorts stelt Klaagster dat soortgelijke panden fors lager gewaardeerd worden.

4.16. Dat soortgelijke panden fors lager worden gewaardeerd heeft de taxateur niet betwist. Het gaat dan om parterres in eenvoudige staat die gemoderniseerd

---

<sup>2</sup> De woning Hattemlaan 87 heeft geen voortuin, maar is gelegen aan het brede deel van de Hattemlaan met tussen de woningen en de rijbaan/parkeerstroken een groenstrook.

dienden te worden. De Taxateur heeft ter onderbouwing de zeven navolgende objecten genoemd.

<i>Lunterenstraat 116</i>	<i>€ 100.000</i>	<i>December 2012</i>
<i>Kootwijkstraat 50</i>	<i>- 118.000</i>	<i>Juli 2012</i>
<i>Velpsestraat 197</i>	<i>- 107.000</i>	<i>Augustus 2012</i>
<i>Barneveldstraat 52</i>	<i>- 114.500</i>	<i>September 2011</i>
<i>Elspeetlaan 29</i>	<i>- 100.000</i>	<i>Augustus 2011</i>
<i>Uddelstraat 27</i>	<i>- 105.000</i>	<i>November 2011</i>
<i>Hoog Buurlostraat 104</i>	<i>-112.500</i>	<i>November 2011</i>

De gemiddelde koopsom van deze objecten is € 108.000.

4.17. Het tuchtcollege begrijpt dat de Taxateur hiermee wil aangeven dat het aankoopbedrag van € 92.000, ook uitgaande van de toen bestaande slechte staat van de woning, een lage koopsom was. Na de aankoop is naar schatting van de Taxateur voor circa € 40.000 in de woning geïnvesteerd. Dit bedrag opgeteld bij een reële koopprijs (€108.000) voor een niet gerenoveerde soortgelijke woning, is een nader indicatie voor de juistheid van de getaxeerde waarde.

4.18. Naar oordeel van het tuchtcollege is deze redenering niet geheel correct. Zonder meer leidt een investering in een woning niet tot een even grote waarde vermeerdering van die woning. Dit is slechts onder bijzondere omstandigheden het geval. Die bijzondere omstandigheden heeft de Taxateur niet aangevoerd.

4.19. Dit laat onverlet dat de modernisering in aanzienlijke mate de marktwaarde beïnvloed. De taxateur heeft in zijn rapportage daar dan ook terecht de aandacht op gevestigd.

4.20. Alles overziend komt het tuchtcollege dan ook tot de conclusie dat de Taxateur de methodiek, voor zover gebaseerd op objectvergelijking, juist heeft toegepast, maar niet heeft overzien dat zijn waardering op een marktwaarde van € 150.000 daar niet op aansluit. Een iets lagere waardering zou meer in de rede hebben gelegen. Zijn waardering kan niet worden onderbouwd door een verwijzing naar het eerder aankoopbedrag, de ophoging daarvan door vergelijking met andere niet gemoderniseerde objecten en majorering met een bedrag geïnvesteerd in de modernisering.

4.21. Gelet op de marges waarbinnen een taxatie zich afspeelt kan de taxatie niet als onjuist worden gekwalificeerd. Het tuchtcollege beperkt zich tot de conclusie dat de taxateur met onvoldoende onderbouwing de hoge kant van de marges heeft opgezocht. Bij deze stand van zaken dient de klacht als niet gegrond te worden aangemerkt. Voor enige maatregel is geen aanleiding.

4.22. Gelet op het algemene belang verbonden aan een tuchtrechtelijke beoordeling van een taxatie waarover niet geheel zonder aanleiding enige twijfel kan bestaan ziet het tuchtcollege aanleiding te bepalen dat het door klaagster betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

4.23. Bij bindend advies zal hierna de klacht ongegrond worden verklaard en worden bepaald dat er geen aanleiding is voor het opleggen van enige maatregel. Het tuchtcollege herinnert partijen eraan dat de bindende kracht van deze vaststelling meebrengt dat het hen niet meer vrij staat zelf maatregelen op te leggen. Anders dan Klaagster stelt in haar brief van 10 mei 2013, staat de vraag of zij reeds maatregelen heeft genomen niet los van het onafhankelijk oordeel van het tuchtcollege.

4.24. Een en ander voert tot de beslissing als hieronder verwoord.

### **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht niet gegrond;

bepaalt dat er geen aanleiding is voor opleggen van enigerlei maatregel;

bepaalt dat het door Klaagster betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A.P. Hoogendoorn en mr. F.W.W.M. Govers op 8 juli 2013 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.



mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen  
voorzitter