

**Zaaknummer:** 16-037

**Datum:** 15 april 2016

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X**  
wonende te C,  
hierna ook: Klager

tegen:

**Y**  
handelend onder de naam:  
P gevestigd te T

en

**V**  
handelend onder de naam:  
S, gevestigd te O

hierna tezamen ook: de Taxateurs

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 27 januari 2016;
  - de aanvulling op de klacht van 13 februari 2016;
  - het antwoord van Beklaagden van 17 februari 2016;
  - de aanvulling op het antwoord van Beklaagden van 29 februari 2016
  - de repliek van 4 maart 2016; en
  - de dupliek op de reactie van Beklaagden van 24 maart 2016.

1.2. Op 1 maart 2016 heeft de voorzitter van het tuchtcollege partijen laten berichten dat naar zijn mening deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het tuchtreglement. Daarop is geen afwijzing van partijen ontvangen. Na ontvangst van de dupliek van 24 maart 2016 is het onderzoek in de klachtzaak gesloten en is het tuchtcollege zich gaan beraden. De uitspraak is bepaald op 15 april 2016.

## 2. De feiten

2.1. Taxateur Y is VBO lid (sinds 6 januari 1998 onder nummer xxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamers Wonen en BOG (onder nummer xxxx respectievelijk xxxx).

2.2. Taxateur V is VBO lid (sinds 1 januari 2004 onder nummer xxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (onder nummer xxxx).

2.3. De klacht betreft het door de Taxateurs opgestelde taxatierapport van 1 september 2015 (hierna: het taxatierapport) inzake het object M te A (hierna: het object), zijnde een winkelpand met ondergrond en verder aanbehoren, kadastraal bekend gemeente A, sectie xxxx, nummer xxxx, groot 72 ca.

2.4. Het object is gezamenlijk eigendom van Klager en zijn ex-partner mevrouw K in privé en maakt onderdeel uit van/is betrokken bij de boedelscheiding tussen Klager en zijn ex-partner.

2.5. Het object is in opdracht van de heer N, werkzaam bij B te T, advocaat van mevrouw K, door de Taxateurs met als doel "waardevaststelling in verband met boedelscheiding" getaxeerd als volgt:

### **Q. Waardering**

*Na het geheel opgenomen en onderzocht te hebben, wordt door mij, rekening houdend met de stand, de ligging, de grootte, de bouwaard, de staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheden, de verkregen en ingewonnen inlichtingen, een vergelijking van transacties van vergelijkbare vastgoedobjecten en andere van waarde zijnde factoren.*

1. De marktwaarde vrij van huur en gebruik in huidige staat bepaald op  
**€ 300.000,= (zegge drie honderd duizend euro)**

- De marktwaarde in verhuurde staat bepaald op*  
**€ 322.000,= (zegge drie honderd en twee en twintig duizend euro)**
2. *De economische huurwaarde bepaald op:*  
**€ 22.356,= (zegge twee en twintig duizend drie honderd en zes en vijftig euro)**

(...)

**Huurwaardekaptalisatie BAR**

**Yield 6.5**

$$\frac{\text{€}22.356,=}{6.5} \text{€}343.938,= \text{-/- } 1.07 = \text{€ } 321.437,=$$

**Afgerond op € 322.000,= (in verhuurde staat)**

$$\frac{\text{€}22.356,=}{7} \text{€}319.000,= \text{-/- } 1.07 = \text{€ } 298.478,=$$

**Afgerond op € 300.000,= (vrij van huur en gebruik)**

2.6. Voorts luidt het taxatierapport:

**G. Gebruik**

*Gebruiker*

*Het Registergoed is momenteel in gebruik als winkelpand*

*Huurovereenkomst*

*Bovengenoemde gebruiker heeft het getaxeerde object in gebruik op grond van een huurovereenkomst. De volgende van belang zijnde kenmerken van deze overeenkomst zijn:*

(...)

*Duur: 5 jaar*

*Geldende huur € 22.356,= per jaar*

(...)

*De taxateur heeft de door partijen getekende huurovereenkomst niet ingezien.*

2.7. In huurovereenkomst van december 2011 met betrekking tot het object is onder meer het volgende opgenomen:

***Duur, verlenging en opzegging***

**3.1** *Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1-01-2012 en lopende tot en met 31-12-2016*

**3.2** *Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de 3.1 genoemde (eerste) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende (tweede) periode van 5 jaar, derhalve van 01-01-2017 tot en met 31-12-2021*

**3.3** *Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de 3.2 genoemde (tweede) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.*

**3.4** *In tegenstelling tot hetgeen bepaald in art 3.1, is het huurder toegestaan de overeenkomst te ontbinden op elk willekeurig tijdstip met inachtneming van een*

---

*opzegtermijn van tenminste 4 maanden. Aldus kan huurder eerder dan, de in artikel 3.1 bepaalde 5 jaar, de huurovereenkomst opzeggen.*

**3.5** *Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.*

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

3.1. Klager verwijt de Taxateurs dat deze een niet deugdelijke taxatie hebben verricht, een taxatie in strijd met de taxatienormen. Naar mening van Klager zou er op aangegeven van de opdrachtgever door de Taxateurs zijn getaxeerd naar het doel toe, te weten: het zo hoog mogelijk waarderen van het object.

3.2. Klager geeft hiervoor de navolgende onderbouwing in zijn brief van 27 januari 2016:

*Ik heb vorig jaar gevraagd aan Y, geassisteerd door V, om een taxatie uit te voeren, ten behoeve van financiering, van het winkelpand D, te A. Dit pand heeft een BVO van 120m<sup>2</sup>/VVO 110m<sup>2</sup> met bovenverdieping van BVO 68m<sup>2</sup>/VVO 60m<sup>2</sup>, en een huurcontract van 5+5 jr met een kwalitatief goede huurder. (zie bijlage) De taxateurs kwamen op een waarde van € 335000, uitgaande van een BAR yield van 9 %. De 9% is opgebouwd uit rente 5,5%, opslag o.g. 1 %, leegstandrisico 1% en onderhoud 1,5% en komt dus op een waarde van € 335.000. Een correcte taxatie die overeenkomt met mijn aankoopprijs van € 310.000 k.k. in januari 2015, en met overige taxaties van winkelpanden in A. Ik voer het aan als referentie. Tevens voeg ik nog een taxatie van de H te A toe, met eveneens een yield van 9%. U heeft vast nog meer inzicht in taxaties van winkelpanden in A waaraan u dit kunt toetsen.*

*Ik ben in een echtscheiding verwickeld met mijn ex K. De scheiding is uitgesproken maar het vermogen moet verdeeld worden. Om ons vermogen te kunnen verdelen hebben beide partijen afgesproken om elk taxaties van het onroerend goed uit te laten voeren. K heeft middels haar raadsman N aan de Y en V gevraagd om o.a. de winkelpanden G, te A (eigendom van R., waarvan ik 2/3 van de aandelen bezit) en M, te A dat behoort tot privé vermogen van ons beiden, te taxeren.*

*De M heeft een BVO/VVO van 58m<sup>2</sup> en een huurovereenkomst met een opzegtermijn van de huurder van 4 maand.*

*Bij de taxatie van het winkelpand de M komt men op een waarde van € 322000; dit voor een pand op een mindere locatie met de helft aan vvo en ¼ van het volume dan de D. Hoe kan dat zult u zeggen?*

*De reden is dat men uitgaat van een BAR yield van 6,5%! Gezien de looptijd van de huurovereenkomst (4 maand opzeg) is hier een yield van aanzienlijk meer dan de 9% van de D, ( 5+5 jr huurovereenkomst) zeker op zijn plaats. De taxateurs hebben tevens verzuimd te onderbouwen hoe zij aan deze absurde yield komen.*

*Recente taxaties van winkelpanden in A hebben allemaal een BAR yield van 9 % of meer, geen enkele lager, zeker niet met een opzegtermijn van 4 maand.*

3.3. In zijn brief van 13 februari 2016 geeft Klager de navolgende aanvulling op zijn klacht:

*Naar aanleiding van uw brief van 1 februari, 2016, kan ik u meedelen dat mijn klacht gaat tegen de wijze van taxeren van het winkelpand de M, en wel in het bijzonder het hanteren van een onterechte, en niet onderbouwde, BAR yield van 6,5 voor een huurovereenkomst met een opzegtermijn van 4 maand terwijl in*

*A voor dergelijke winkelpanden een yield gehanteerd wordt van 9 of meer bij een huurovereenkomst van 5jr +5jr. In dit geval zou dus een hogere yield dan 9 op zijn plaats zijn, zeker niet een lagere. Op basis van de 6,5 yield komt men op een absurd hoog bedrag uit, namelijk € 322.000.- terwijl J, beëdigd en gecertificeerd taxateur te O op € 220.000.- uitkomt en de woz € 156.000,- bedraagt. De heren hebben foutieve informatie gebruikt door te stellen dat er een huurovereenkomst van 5+5jr wat dus niet het geval is.*

*Te gelijker tijd hebben zij de G, getaxeerd. De toepassing hier van 6,5 is niet relevant omdat de huur van € 50.000,- per jaar een fictieve huur is, omdat het een eigen pand, zij het van de Holding R. Deze huur wordt niet afgedragen. Ik heb deze informatie, en ook de andere taxaties, bijgevoegd ter onderbouwing van mijn klacht. De taxaties van de heren Y en V enerzijds en J anderzijds zijn gedaan om tot een waardebeoordeling te komen van het gezamenlijke vermogen van mij en mijn ex partner mevr. K, wiens advocaat, N, Y en V opdracht heeft gegeven. De taxaties gelden uitsluitend in deze procedure.*

3.4. De Taxateurs voeren verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid***

4.1. De Taxateurs zijn beiden lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is daarom ontvankelijk.

##### ***Verdere beoordeling van de klacht***

4.2. Bij de (verdere) beoordeling van de klacht zal het tuchtcollege zich richten op de juiste toepassing door de Taxateurs van de taxatiemethodiek. Om de juiste toepassing van de taxatiemethodiek te beoordelen, heeft het tuchtcollege het taxatierapport onderzocht.

4.3. Het tuchtcollege constateert de navolgende tekortkomingen in het taxatierapport:

- niet of niet voldoende is vermeld waarom gebruik is gemaakt van de BAR (Bruto aanvangsrendement)-methodiek;
- er zijn geen BAR-referenties opgenomen;
- er zijn geen huur- of koopreferenties opgenomen;
- de huurovereenkomst is niet aan het taxatierapport gehecht en uit het taxatierapport blijkt dat de Taxateurs de huurovereenkomst niet hebben ingezien;
- in het taxatierapport wordt de economische markthuurlijk gesteld aan de contractshuur, geen uitleg wordt daarvan gegeven;

- in rapport wordt de planologie en bodemgesteldheid aangehaald, doch niet duidelijk is wat en hoe de taxateurs onderzocht hebben.

4.4. Naar de kern richt de klacht zich op de door de Taxateurs gebruikte BAR. In de nadere toelichting geven de Taxateurs wel aan hoe, maar niet waarom zij tot een BAR van 6,5% komen.

Een BAR van 6,5% komt overeen met een kapitalisatiefactor van 15,4 maal de huurwaarde. Het is een kapitalisatiefactor, die naar oordeel van het tuchtcollege ongebruikelijk hoog is. Een Bar van 6,5% zou marktconform kunnen zijn indien het een object betreft op een zeer goede locatie, verhuurd met een langdurig huurcontract (meer dan 5 jaar) aan een zeer solide huurder. De plaats A en de inhoud van het rapport geven zonder nadere toelichting geen aanleiding voor die gedachte.

4.5. In een nader toelichting geven Taxateurs hun opbouw van de BAR: rente 4 %, opslag 15, incurantie 0%, leegstandsrisico 0,5%, onderhoud 1%. Deze opbouw wordt niet nader toegelicht met bijvoorbeeld kosten- of onderhoudoverzicht.

4.6. Naar oordeel van het tuchtcollege schiet de door de Taxateurs gegeven (nadere) onderbouwing van de taxatie ernstig tekort door het achterwege laten van huur-, koop- of BAR referenties. Daar komt bij dat de Taxateurs voor het tuchtcollege onvoldoende inzichtelijk hebben gemaakt hoe tot de BAR van 6,5% is gekomen.

4.7. De door het tuchtcollege geconstateerde tekortkomingen zijn te kwalificeren als methodische fouten van de Taxateurs en hebben mogelijk ook geleid tot een onjuiste taxatiewaarde. Het ligt niet op de weg van het tuchtcollege zich uit te spreken over het bedrag welke de werkelijke waarde van de getaxeerde object weerspiegelt, maar het is niet ondenkbaar dat de Taxateurs door een ongefundeerde afronding naar boven op een te hoog bedrag is uitgekomen.

4.8. Deze stand van zaken voert tot de conclusie dat de klacht gegrond is. In het navolgende zal worden overwogen welke maatregel hier passend is.

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

5.1. Bij de oplegging van een maatregel let het tuchtcollege enerzijds op de ernst van het beroepsmatig disfunctioneren en anderzijds op het nadeel dat anderen door een mogelijk onjuiste taxatie is berokkend. In dit geval is het tuchtcollege van oordeel dat er sprake is van tekortschieten door de Taxateurs in de toepassing van de taxatiemethodiek en daardoor van een beroepsmatig tekortschieten. Daarnaast zijn opdrachtgever en derden zoals Klager benadeeld door het voorspiegelen van een onaannemelijke waarde voor het getaxeerde object.

5.2. Het tuchtcollege ziet bij deze stand van zaken dan ook aanleiding Beklaagden gezamenlijk te veroordelen tot betaling van een bijdrage in de kosten van de procedure.

---

5.3. 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;

bepaalt dat met toepassing van artikel 6.2 van het reglement Beklaagden, ieder afzonderlijk, de navolgende maatregel zal worden opgelegd;

een berisping;

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht gedeeltelijk voor rekening van Beklaagden gezamenlijk komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW.

veroordeelt beklagden, ieder afzonderlijk, tot betaling van € 900, te vermeerderen met BTW, te betalen uiterlijk 1 juni 2016;  
belast de penningmeester van VBO Makelaar belast met de facturering en inning van deze bedragen;

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, J. Ros en mr. F.W.W.M. Govers en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

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