

**Zaaknummer:** 16-034

**Datum:** 5 april 2016

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**Erven X**

gemachtigde: X  
wonende te N,  
hierna ook: Klagers

tegen:

**Y,**

per 1 januari 2016 handelend onder de naam:

Z

(oorspronkelijk T),

gevestigd te H,

Beklaagde, hierna ook: de Taxateur

## **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 9 december 2015;
  - de aanvulling op de klacht van 6 januari 2016; en
  - de reactie van Beklaagde van 4 februari 2016.
- 1.2. Op 15 maart 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- De gemachtigde van Klagers: X, vergezeld van haar echtgenoot en haar zuster in persoon; en
  - Beklaagde in persoon, alsmede
  - de heer en mevrouw B, huurders van het na te noemen object waar de klacht op ziet.
- 1.3. De voorzitter heeft ter zitting aangekondigd uitspraak te doen op heden.

## **2. De feiten**

- 2.1. De Taxateur is VBO lid (sinds xxxx onder nummer xxxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (sinds xxxx onder nummer xxxxx).
- 2.2. De klacht betreft de door Beklaagde opgestelde taxatierapport van 22 januari 2015 (hierna: het taxatierapport), betreffende de half-vrijstaande woning met inpandige stal, voormalige varkensstal, veldschuur, tuin, erf, weiland, ondergrond en verder aanhorigheden, gelegen aan de V te H (hierna: het object). Het object omvat de kadastrale percelen Gemeente H sectie xxxx nummer xxxx, groot 4 are 8 ca en Gemeente H sectie xxx nummer xxxx (gedeeltelijk), groot 38 are 42 ca.
- 2.3. Het object is gezamenlijk eigendom van de erfgenamen X, overleden op 21 mei 2013, hierna ook: Erven X. X is een van de erven. X treedt in deze op als gemachtigde van erven X.
- 2.4. Het object wordt sinds circa 20 jaar geleden (volgens klagers gedeeltelijk) verhuurd aan B (en echtgenote), hierna: huurders, zonder schriftelijke huurovereenkomst. De maandelijkse huur bedraagt € 365,46. Het volgens klagers niet-verhuurde deel van het object is in gebruik bij de Erven X.
- 2.5. Het object is in opdracht van huurders door de Taxateur getaxeerd met als doel "opdrachtgever (huurder) inzicht te geven in de marktwaarde". De Taxateur heeft het object getaxeerd op een marktwaarde van € 174.000. Een en ander blijkt uit het taxatierapport van 22 januari 2015, opgesteld door de Taxateur, hierna ook te noemen: het Taxatierapport.

2.6. De waardering van het object is door de Taxateur, bij gebreke aan vergelijkbare objecten, gebaseerd op de oppervlakte-inhoud methodiek. De Taxateur kwam daarbij tot de volgende berekening:

**Vergelijkende objecten waarvan transactie gegevens bekend zijn bij Kadata:**

| <u>Adres</u> | <u>Type object</u> | <u>Perceelsoppervlakte</u> | <u>Transactieprijs</u> | <u>Transactiedatum</u> |
|--------------|--------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Boscheweg 1  | vrijstaande woning | 2815 m <sup>2</sup>        | € 225.000,--           | 15-05-2008             |

*Er zijn weinig tot geen vergelijkende objecten beschikbaar. Gezien omvang van het perceel, de slechte en gedateerde staat waarin het woonhuis zich bevindt en de omvang en slechte staat van de bijgebouwen is dit object redelijk uniek in zijn omgeving. Derhalve heeft taxateur de oppervlakte-inhoud methodiek toegepast. Hieronder de berekening.*

|                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| Perceel wonen      | 408 m <sup>2</sup> x € 150,-- = €       | 61.200,--        |
| agrarisch/grasland | 3842 m <sup>2</sup> x € 6,-- = €        | 23.052,--        |
| Woonhuis           | <u>450 m<sup>3</sup> x € 200,-- = €</u> | <u>90.000,--</u> |
| Totaal             |   | € 174.252,--     |

*Aan bijgebouwen wordt geen waarde gehangen daar taxateur het reëel acht dat deze gesloopt worden en de waarde van deze gebouwen weggestreept kan worden tegen de sloopkosten die dat met zich mee zal brengen.*

2.7. Voorts luidt het Taxatierapport als volgt:

#### **4. TECHNISCHE GEGEVENS**

*Het getaxeerde object is aangesloten op nutsvoorzieningen zoals riolering, water en elektra.*

##### **4.1 Bouwaard**

*Bouwjaar : woning oorspronkelijk eind 1800 gebouwd doch rond 1952 herbouwd.*

*Fundering : gemetselde fundering.*

*Gevels : opgetrokken in metselwerk.*

*Vloerconstructie : houten verdiepingsvloeren met uitzondering van de begane grond.*

*Kapconstructie : houten kapconstructie. Zadeldaken gedekt met dakpannen.*

*Thermische isolatie : woning op de begane grond deels voorzien van isolerende beglazing.*

*Puien en kozijnen : uitgevoerd in hout.*

*Voormalige varkensstal opgetrokken uit metselwerk gevels en dak gedekt met asbesthoudende golfplaten alsmede dakpannen. Deze stal is opgedeeld in een berging met ingebouwde voersilo, centrale gang met afdelingen waarin voorheen de varkens zaten. Aan de achterzijde is een aanbouw gebouwd met daarin paarden boxen.*

*Veldschuur opgetrokken uit metselwerk en hout. Gedekt met asbesthoudende golfplaten.*

##### **4.3 Indeling woonhuis**

###### **Begane grond:**

*Hal met trapopgang naar verdieping. Meterkast met oude stoppen. Woonkamer met*

---

kachel, woonkeuken met daaraan de kelder (deze is niet waterdicht) en een opkamer. Bijkeuken met opstelling van de c.v.-ketel en een toiletruimte en de badkamer met douche en wastafel.

**Eerste verdieping:**

Met een houten verdiepingsvloer, een viertal slaapvertrekken met zachtboardplafonds en een vlizoluik naar de bergzolder.

**Buiten de woning:**

Een overkapping aan de achtergevel. Aansluitend aan de woning de voormalige koeienstal met oprit met op afstand bedienbaar elektrische poort. Gehele perceel is omheind met hekwerk. Erfverharding, gazon en beplanting aanwezig. Grote veldschuur met paardenstal. Elke woning heeft een eigen (afgeschermd van elkaar) deel van het perceel in gebruik.

**4.4 Afmetingen, oppervlakten en inhoud**

| <u>Woning</u>          | <u>Afmeting</u>  | <u>Oppervlak</u>     | <u>Inhoud</u><br><u>± 450 m<sup>3</sup></u> |
|------------------------|--|----------------------|---|
| Voormalige varkensstal | 33 x 13 meter<br>Goothoogte 2,2 meter<br>Nokhoogte 5 meter | ± 429 m <sup>2</sup> |   |
| Veldschuur             | 8 x 8 meter<br>Goothoogte 3,5 meter<br>Nokhoogte 6 meter   | ± 64 m <sup>2</sup>  |   |

De bovenstaande oppervlakte en inhoud is indicatief berekend

**4.5 Onderhoudstoestand**

Woonhuis verkeert in slechte staat van onderhoud. Zijgevel vertoont scheuren. Dak in matige staat waarbij dakkapel aan voorzijde bij hooizolder in zeer slechte staat verkeert (totaal vervallen). Kelder is niet waterdicht en bewoner ondervindt last van optrekkend vocht. Sanitaire voorzieningen en afwerking zijn zeer eenvoudig en geda-teerd.

Stallen en schuur verkeren ook in slechte staat en daarbij is er in en op deze opstal-len ook nog eens veel asbesthoudend materiaal verwerkt.

**4.6 Milieu-aspecten**

Taxateur heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of in het grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde bein-vloeden.

Hierna wordt een indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, historische gegevens voorzover bekend bij taxateur en informa-tie van de eigenaar, de gebruiker, gemeente of provincie. Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu-aspect betekent dit niet dat er geen negatie-ve milieu-aspecten zijn.

Bij de huidige eigenaar en/of huurder zijn geen bedrijfsactiviteiten of processen van toepassing die speciale aandacht in het kader van het milieu vereisen.

Er is een grote hoeveelheid asbesthoudend materiaal verwerkt in de bijgebouwen (en in overkapping aan woning) in de vorm van dakplaten, betimmering tegen deuren en golfplaten waarmee de daken gedekt zijn. Bij een eventuele sloop van deze opstallen

---

*(wat bijna noodzakelijk is gezien de onderhoudsstaat ervan) zullen de kosten hoog oplopen vanwege milieu-eisen die gesteld worden aan het verwijderen en afvoeren van asbesthoudend materiaal.*

## **5. SITUERING**

### **5.1 Ligging**

*Het getaxeerde object is in het buitengebied van H gesitueerd en omgeven door boerderijen, weilanden en grasland. Aan weg die overgaat in zandpad.*

*Op enige afstand van winkels en overige voorzieningen gelegen.*

### **5.2 Bereikbaarheid**

- per personenauto: goed
- per openbaar vervoer: slecht
- voor vrachtvervoer: matig

### **5.3 Parkeervoorzieningen**

- op eigen terrein: mogelijk

## **6. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN**

### **6.1 Bestemmingsplan**

*Volgens informatie verkregen via het kadastraal extract is de bestemming op perceel: H, xxxx, xxxx is "wonen".*

*Volgens informatie verkregen via het kadastraal extract is de bestemming op perceel: H, xxxx, xxxx is "bedrijvigheid (agrarisch) terrein (grasland)".*

*Door taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht.*

## **7. MARKTBENADERING EN COURANTHEID**

### **7.1 Marktgegevens**

*Op dit moment is er gezien de economische situatie weinig vraag naar dit type objecten gesitueerd in het buitengebied. Het gegeven dat het totale object relatief veel grond (grasland) bezit en dat de woning alsmede de bijgebouwen in slechte staat van onderhoud verkeren (tevens veel asbesthoudend materiaal verwerkt is) maakt de markt voor dit object zeer beperkt. Het feit dat de woning verhuurd wordt voor al geruime tijd maakt tevens dat het twijfelachtig is of de woning wel leeg en ontruimd door anderen aanvaard kan worden. Weinigen zullen een dergelijk object in deze slechte staat van onderhoud en de nodige modernisering behoevend op een dergelijk groot perceel in het buitengebied als geschikt ervaren en hierin durven te investeren. (enzovoorts.)*

2.8. Het object (ter grootte van circa 0.42.50 ha) is voorts in opdracht van Klagers, met als doel "inzicht te krijgen in de waarde van de onroerende zaken ten behoeve van de verkoop", getaxeerd door S te M, op een marktwaarde van € 291.275, te weten:

|            |              |
|------------|--------------|
| Gronden:   | € 157.200,00 |
| Opstallen: | € 127.575,00 |
| Overig:    | € 6.500,00   |

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

3.1. Klagers verwijten de Taxateur dat deze mogelijk een niet deugdelijke taxatie heeft verricht. Klagers verwijzen hiervoor ter onderbouwing naar het taxatierapport

---

d.d. 1 februari 2015 opgesteld door S, die het object aanzienlijk hoger heeft gewaardeerd, te weten op een bedrag van € 291.275, dan de Taxateur die het object waardeerde op een bedrag van € 174.252. Klagers zijn van mening dat het gevolg hiervan is dat de verkoop van het object aan huurders stagneert en de afwikkeling van de erfenis hierdoor nadelig wordt beïnvloed.

3.2. Voorts verwijten Klagers de Taxateur onzorgvuldigheid ten aanzien van de volgende aspecten in het Taxatierapport:

- De eerste versie van het taxatierapport zou zijn uitgegaan van een onjuist perceel oppervlakte;
- De puien van de woning zouden zijn uitgevoerd in hout, terwijl deze gemetseld zijn;
- Er zou een op afstand bedienbare poort aanwezig zijn, alsmede een hekwerk om het gehele perceel, terwijl van beide geen sprake is;
- Voor het bepalen van de bestemming is niet uitgegaan van het huidige bestemmingsplan;
- Gesteld zou zijn dat B (en echtgenoot) het gehele perceel zou huren, hetgeen niet correct is; B (en echtgenoot) huren deze slechts gedeeltelijk.

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

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

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

4.1. De Taxateur is 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. De enkele overlegging van een andere taxatie betreffende hetzelfde object met een andere uitkomst dan de aangevallen taxatie is onvoldoende voor de conclusie dat de aangevallen taxatie niet juist is. Voor die conclusie is meer nodig waarbij dat meerdere vooral ligt in de beoordeling of de taxateur gebruik heeft gemaakt van de juiste toepassing van de taxatiemethodiek.

4.3. In het Taxatierapport heeft de Taxateur, omdat er weinig tot geen vergelijkende objecten beschikbaar waren, zich gebaseerd op oppervlakte/inhoud methodiek.

Waar de Taxateur de door haar gekozen m2 prijzen van € 150 voor Wonen en € 6 voor agrarisch/grasland op gebaseerd heeft, blijkt echter niet uit het Taxatierapport.

4.4. Met deze werkwijze miskent de Taxateur dat ook bij toepassing van de oppervlakte/inhoud methodiek, de gehanteerde prijzen per M2 of M3 gebaseerd dienen te zijn op referenties, waarbij die referenties uit het rapport moeten blijken. Het onderhavige Taxatierapport voldoet niet aan deze eis.

4.5. Bij navraag geeft de taxateur aan bij de waardering rekening te hebben gehouden met het Bestemmingsplan dat op 2 september 2014 in werking is getreden.

---

Uit het bestemmingsplan kan opgemaakt worden dat V (samen met V 1 en 3) een VAB-aanduiding hebben.

4.6. De taxateur geeft de navolgende toelichting op de VAB-aanduiding:  
*Het object V mag bewoond worden, maar niet meer dan dat. Door de VAB-aanduiding moet voordat er een verbouwing/wijziging die vergunningsplichtig is doorgevoerd wordt er een bestemmingsplan wijziging aangevraagd worden. Het probleem daarbij doet zich dan ook nog eens voor dat V 1, 2 en 3 onder hetzelfde BAV-vlak vallen (waarbij in totaal op die locatie 2 woningen toegestaan zijn)... dus als 1 van de bewoners een bestemmingsplan wijziging wenst dan moet de andere eigenaar/bewoner van de andere woning het hiermee eens zijn. Wenst die echter een andere bestemming dan geeft dit dus een bijkomend probleem. Dit alles maakt dat bij aanbidding in de woningmarkt het geheel zo goed als onverkoopbaar is. Verbouwingen, die gezien de slechte staat van het object toch echt noodzakelijk zijn, zijn dus onmogelijk. En daarbij als heb je dus als bewoner/eigenaar ook nog eens bij het aanvragen van een bestemmingsplan wijziging de bewoner/eigenaar van de andere woning nodig.*

4.7. De Taxateur geeft aan deze beperkingen die uit de VAB-aanduiding voortvloeien, in de waardering te hebben meegenomen, omdat zij als plaatselijke taxateur en inwoner van H ermee bekend is dat de gemeente H de VAB-regels zeer streng hanteert. De taxateur is van mening dat het object door deze beperkingen in de woningmarkt bijna onverkoopbaar is.

4.8. Het tuchtcollege constateert dat het gegeven dat in het bestemmingsplan de VAB aanduiding geldt is opgenomen, en wat daarvan de regels en voorschriften zijn voor het getaxeerde niet blijkt in het taxatierapport. Onder 6.1. Bestemmingsplan heeft de Taxateur wat betreft het bestemmingsplan aangegeven informatie te hebben verkregen uit het kadastraal extract. Dit is echter geen bron voor planologisch onderzoek. Uit verklaringen ter zitting van de Taxateur komt naar voren dat hij het planologisch onderzoek pas heeft verricht naar aanleiding van de klacht. Ook op dit punt is de Taxateur qua methodiek aanmerkelijk te kort geschoten.

4.9. In het Taxatierapport wordt opgemerkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Dit wordt onderbouwd met foto bijlagen. Er dient dan ook van uit te worden gegaan dat er sprake is van een aanmerkelijke en zorgelijke onderhoudsachterstand. Het tuchtcollege constateert evenwel dat de taxateur niet inzichtelijk maakt hoe dit doorwerkt in de waarde. De taxateur geeft ook geen inzicht in indicatieve kosten die gemoeid zullen zijn met het bouwkundig herstel van in elk geval het woongedeelte. Qua methodiek is de Taxateur ook hier tekort geschoten.

4.10. Ten slotte merkt het tuchtcollege op dat uit het rapport niet blijkt wat de gevolgen voor de waarde zijn van de verhuurde staat van in elk geval het woongedeelte. Dat gedeelte is langdurig verhuurd voor een laag maandbedrag zonder schriftelijke huurovereenkomst. De huurder (opdrachtgever tot de taxatie) komt een beroep op huurbescherming toe. Dat alleen al heeft een zeer groot waarde drukkend effect omdat de verhuurde staat van het object, althans de woning die daar deel van uit maakt, een groot waarde drukkend effect zal hebben. Het object is immers alleen

---

interessant voor de zittende huurder. Ook hier is de Taxateur tekortgeschoten in de taxatiemethodiek.

4.11. Bij deze stand van zaken waarbij het Taxatierapport op meerdere onderdelen qua methodiek te kort schiet dient de klacht dan ook gegrond te worden verklaard. Het tuchtcollege merkt nadrukkelijk op dat dit niet impliceert dat daarmee ook de door de Taxateur opgegeven waarde van het object onjuist is. Daarover kan het tuchtcollege niet oordelen. Wel merkt het tuchtcollege op dat de taxateur in elk geval niet heeft genoemd het bedrag dat gemoeid zal zijn met bouwkundig herstel en het waarde drukkend effect van de verhuurde staat.

4.12. Het tuchtcollege wijst er nog op dat het rapport van taxateur S niet kan dienen als indicatie van de werkelijk waarde. Aan dat rapport kleven dezelfde zo al niet meer bezwaren als aan het rapport van de Taxateur.

## **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 een serieus tekortschieten als goed taxateur. De Taxateur heeft echter niet opzettelijk toegewerkt naar een onjuiste taxatieuitkomst en van een onjuiste taxatieuitkomst lijkt ook geen sprake te zijn. De gedraging heeft dan ook niet geleid tot nadeel bij klagers. Om deze redenen zal na te noemen maatregel worden opgelegd.

5.2. Wel ziet het tuchtcollege aanleiding, gelet op de gegrondverklaring en de ernst van het te maken verwijt, de Taxateur te veroordelen tot de bijdrage in de kosten van de tuchtrechtelijke 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 de navolgende maatregelen zullen worden opgelegd:

waarschuwing

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht gedeeltelijk voor rekening van Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.600, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van VBO Makelaar



---

wordt belast met de facturering en inning van dit bedrag. Betaling door Be-  
klaagde dient te geschieden uiterlijk 1 mei 2016;

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