

**Zaaknummer:** 12-006

**Datum:** 5 juli 2012

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X**  
wonende te Bergen (L),  
klager, hierna: Klager

### **tegen**

**Y**  
handelend onder de naam  
Z,  
gevestigd te Horst,  
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 van 29 maart 2012;
  - de reactie van de Taxateur met bijlagen van 18 april 2012;
  - het (aanvullende) mailbericht van Klager van 7 mei 2012;
  - het (aanvullende) mailbericht van Klager van 11 mei 2012;
  - de aanvullende reactie van de Taxateur met bijlagen van 11 mei 2012;
  - het mailbericht van de ex-echtgenote van Klager (hierna ook: Belanghebbende), van 18 mei 2012;
  - het (aanvullende) mailbericht van Klager van 21 mei 2012;
  - de brief van de Taxateur van 30 mei 2012;
  - het (aanvullende) mailbericht van Klager van 7 juni met bijlagen;
  - het (aanvullende) mailbericht van Klager van 8 juni met bijlage;
  - de brief van mr. E.H. Visser, advocaat te Den Haag, van 8 juni 2012 met bijlagen;
  - de brief van de Taxateur van 8 juni 2012;
  - het mailbericht van Klager van 13 juni 2012.
- 1.2. Gelet op het uitdrukkelijk verzoek daartoe van Klager, mede gelet op de spoedeisendheid van de zaak, is de klacht door het Klachtenbureau, met toepassing van artikel 4.5 van het Reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland zonder voorafgaande poging tot bemiddeling doorgeleid naar het tuchtcollege.
- 1.3. Op 21 juni 2012 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klager in persoon, vergezeld van mr. E.H. Visser, advocaat te Den Haag;
  - De Taxateur in persoon;
  - Belanghebbende in persoon.
- 1.4. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting.

## **2. De feiten**

- 2.1. De Taxateur is gevestigd te Horst, is lid van VBO Makelaar en opgenomen het SCVM register in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig.
- 2.2. De vrijstaande woning met bedrijvigheid aan de Rijksweg 46 te Bergen (L), groot 43 a 35 ca, hierna ook te noemen: de Woning, is eigendom van Klager en belanghebbende tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, sinds 16 mei 2007.
- 2.3. De Woning is sinds 1 april 2003 een beschermd monument in de zin van de Gemeentewet.
- 2.4. Klager en Belanghebbende zijn ex-echtgenoten. De boedelscheiding is aanhangig bij de rechtbank Roermond. De te verdelen boedel omvat onder meer, naast de Woning, een woonhuis aan het Bargapark te Bergen (L), (hierna: het Woonhuis). Het stond partijen in deze procedure voor ogen dat de Woning zal worden toegescheiden aan Klager, het Woonhuis aan Belanghebbende. In verband met deze procedure heeft de Taxateur de Woning en het Woonhuis getaxeerd, in opdracht van Klager

---

respectievelijk Belanghebbende. Met een Aanvulling/wijziging van het verzoekschrift van 2 april 2012, verzoekt Klager de verkoop van de Woning aan een derde, waarbij de netto-opbrengst dan wel restschuld tussen partijen gelijkelijk wordt verdeeld. Daarbij merkt de man op dat hij open staat voor toedeling aan hem van de Woning wanneer partijen over de waarde van de Woning alsnog overeenstemming mochten bereiken.

2.5. De klacht betreft uitsluitend de taxatie van de Woning. Deze is op 16 maart 2012 door de Taxateur opgenomen in het bijzijn van Klager en Belanghebbende. De woning is met als doel "waardebepaling boedelscheiding" per peildatum 3 augustus 2011 getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van € 595.000. Een en ander blijkt uit het (beperkte) taxatierapport opgesteld door de Taxateur van 21 maart 2012. Voor zijn rapport heeft de Taxateur gebruik gemaakt van het model "financiering woonruimte model januari 2011, vastgesteld door CHF, VastgoedPro, NVM, VBO". In het rapport is vermeld dat de Taxateur is ingeschreven in het SCVM register en dat hij lid is van VBO. Het rapport omvat twee bladzijden en omvat de paragrafen A tot en met D van het gebruikte model. Het rapport heeft geen bijlagen. Het rapport bevat op bladzijde twee een *disclaimer* luidende als volgt:

*Opdrachtgevers stemmen er mee in dat er een beperkte opmaak is van het taxatie rapport.*

*Kadastrale stukken, kaart, eigendom akte en zijn bekend bij opdrachtgever, en worden derhalve niet mee geleverd.*

2.6. Blijkens de schriftelijke taxatieopdracht van Belanghebbende en Klager van 9 maart 2012 is aan de Taxateur opdracht gegeven om de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik ten aanzien van de Woning en het Woonhuis te bepalen met als peildatum 3 augustus 2011, en daarvan een beperkt taxatierapport op te maken tegen betaling van € 370 (exclusief btw) per object.

2.7. De Taxateur heeft ter indicatie vooraf ten behoeve van de door hem te verrichten taxatie van de Woning van Belanghebbende een tweetal eerdere taxaties ontvangen bij mailbericht van 13 maart 2012:

- taxatie 15 november 2007

Op 15 november 2007 is de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, van de Woning in opdracht van Klager door J. van der Zanden van iBlue Makelaars te Nijmegen bepaald op een bedrag van € 650.000, blijkens een schrijven van 15 november 2007 van heer J. van der Zanden;

- taxatie 29 november 2007

Op 29 november 2007 is de Woning in opdracht van Klager en Belanghebbende door A te Bergen (L) getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van € 650.000, blijkens het taxatierapport van 3 december 2007:

*Doel van de taxatie: om inzicht te verstrekken in de waarde van de woning ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag voor een (hypothecaire) geldlening bij een financiële instelling.*

2.8. De heer A.W.Th. van Summeren van Makelaardij Van Summeren heeft in opdracht van Klager de woning op 23 november 2011 (waardepeildatum 23 november 2011) in het kader van de boedelscheiding getaxeerd op een marktwaarde van € 300.000, blijkens het door hem opgestelde taxatierapport van 28 november 2011:

*Doel van de taxatie: Scheiding en deling*

*Toegepaste methodiek: waardebepaling op basis van ervaring en kennis van de onroerend goed markt ter plaatse; geen objectvergelijking aangezien het een moeilijk vergelijkbaar object, voor zowel ligging als de uitstraling.*

2.9. Bij zijn reactie van 18 april 2012 heeft de Taxateur het eerder afgegeven taxatierapport d.d. 21 maart 2012 uitgebreid met een vijftal pagina's ter onderbouwing. Daaruit blijkt dat de Taxateur objectvergelijking als toegepaste methodiek heeft toegepast en Kadata heeft geraadpleegd. Tevens verklaart de Taxateur:

*In het getaxeerde blijkt achteraf dat er kamers worden verhuurd, hiervoor is geen rekening gehouden in het taxatierapport.*

*Bar-Nar verhuurde gedeelte:*

*Als men uit gaat van ca 6 personen zoals is aangegeven a € 7,50 p/dagdeel is dit al snel uitgaande van een bezetting van 80 % op jaar basis  $292 \times € 45,00$  p/dagdeel = € 13.140,00 p/jaar minus ca 25% kosten = € 9.855,00 p/j : 0.07 = € 140.785,71 dit bedrag is niet in het getaxeerde meegenomen.*

*De waarde is als volgt tot stand gekomen:*

*Grondwaarde onder object*

<i>1.000 m2 a € 125,00 p/m2</i>	<i>125.000,00</i>
<i>3.335 m2 a € 4,50 p.m2</i>	<i>15.007,50</i>
<i>3500 m3 a € 130,00 p/m3</i>	<i>455.000,00</i>
<i>Totale waarde</i>	<i>595.007,50</i>

2.10. Met een mail van 21 mei 2011, doorgezonden door Klager, heeft Makelaardij van Summeren zijn onder 2.8 genoemde waardebepaling nader toegelicht. Verwezen wordt naar geïndexeerde referentieobjecten, deze worden echter niet genoemd.

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

3.1. Klager verwijt de Taxateur dat de door hem gedane waardebepaling van de woning (taxatierapport d.d. 21 maart 2012) te hoog is, onzorgvuldig is uitgevoerd en aanleiding geeft tot een financiële strijd tussen klager en Belanghebbende in het kader van de echtscheiding.

3.2. Klager stelt daartoe dat:

- het taxatierapport van de Taxateur d.d. 21 maart 2012 zeer summier is opgesteld en meer weg heeft van een soort taxatie'formulier';
- hoe de Taxateur tot het taxatiebedrag is gekomen is niet duidelijk;
- de taxatie verricht door de Taxateur, gezien de taxatie van de heer A.W.Th. van Summeren van Makelaardij Van Summeren o.z. d.d. 23 november 2011 (waardepeildatum 23 november 2012) op een marktwaarde van € 300.000 en gezien de WOZ-waarde van de woning van € 384.000, buiten proportioneel en onacceptabel is en er sprake is van incompetentie van de Taxateur.
- de twee taxaties van november 2007, inmiddels vier jaar geleden, nodig waren ten behoeve van een financiering en inderdaad te hoog waren maar zijn verricht in een tijd dat nog alles mogelijk was;
- de woning door Belanghebbende en Klager in mei 2007 is aangekocht voor € 195.000 en vervolgens is verbouwd voor € 160.000, hetgeen niet de getaxeerde waarde van € 595.000 verklaart;
- de Taxateur enige zaken anders heeft gesteld dan ze in werkelijkheid is. Ten onrechte heeft de Taxateur de m3 prijs op alle m3 heeft losgelaten waarvan maximaal 1000m3 bewoonbaar is (huiskamer; 55m2, keuken 35m2, hallen ca 40m2, slaap annex badkamer 60m2, twee kamers boven ca 50m2), een gedeelte niet voorzien is van verwarming en isolatie en ruimtes zijn die of in renovatie zijn of waar nog begonnen moet worden en met lekkage plekken. Het

---

Woonhuis leent zich door omvang en ongebruikelijke hoogte in combinatie met een beperkt deel dat maar geschikt is voor bewoning derhalve niet voor waardebeoordeling op basis van de grondwaarde.

- het referentieobject waarnaar de Taxateur in zijn vernieuwde taxatierapport van 18 april 2012 verwijst, een niet vergelijkbaar object betreft met een geheel andere bestemming, te weten een benzinstation, met een getaxeerde waarde per oktober 2007 van € 580.000.
- in het vernieuwde taxatierapport is aangegeven dat de waarde tot stand is gekomen op basis van de grondwaarde en (kubieke) meters. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat er een objectvergelijking is gedaan;
- beide waardebeoordelingen op grond van het vorenstaande derhalve niet deugdelijk zijn;
- de Taxateur ten onrechte geen of onvoldoende rekening heeft gehouden met dat het huis, gelet op de ligging en de aard van het object, een oude melkfabriek in Noord-Limburg, zeer moeilijk te verkopen is. De stookkosten bedragen € 605 per maand, het dak is dringend aan onderhoud toe en gedeelten van de Woning nog verbouwd dienen te worden, danwel in verbouwing zijn;
- in tegenstelling tot hetgeen met belanghebbende was overeengekomen, dat partijen voorafgaande aan de taxatie zo min mogelijk contact zouden hebben met de Taxateur om beïnvloeding of schijn daarvan te voorkomen, Belanghebbende wel een eerdere taxatie en waardebeoordeling d.d. 3 december 2007 en 15 november 2007 ter indicatie naar de Taxateur heeft gezonden;
- gezien de eerst aangesproken taxateur (3 december 2007) niet bevoegd bleek te zijn het feitelijk 1 taxatie betrof, welke past in de behoefte van de Belanghebbende, waarbij tenminste de schijn van beïnvloeding naar mening van Klager aanwezig was;
- de Taxateur een niet objectieve houding heeft ten opzichte van Klager, hetgeen mogelijk van invloed is geweest op de inhoud en uitkomst van de taxatie.

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

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

##### *ontvankelijkheid*

4.1. De klacht betreft een lid van VBO Makelaar, aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Op grond van artikel 3.1. van het Reglement op de Tucht-rechtspraak is iedere klacht jegens een lid van VBO Makelaar, waarbij wordt gesteld dat deze handelt in strijd met statuten, reglementen, Algemene Consumentenvoorwaarden of Gedragscode van de vereniging, ontvankelijk. Aangezien het in deze een beklagde, lid van VBO Makelaar betreft en door klager wordt verwezen naar de Algemene Consumentenvoorwaarden Vereniging VBO Makelaar en de Beroeps- en Gedragscode VBO Makelaar is de klacht ontvankelijk en zal deze inhoudelijk door het tuchtcollege worden beoordeeld.

4.2. Het tuchtcollege heeft opgemerkt dat de taxateur ook is aangesloten bij de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs (hierna SCVM). Aangezien dit tuchtcollege ook klachten beoordeeld tegen aangeslotenen bij de SCVM en de klacht inhoudelijk ook het functioneren van de Taxateur als SCVM geregistreerde betreft, zal het tuchtcollege de klacht ook beoordelen aan de hand van de voor SCVM aangeslotenen geldende professionele standaarden.

##### *Belanghebbende*

4.3. In zijn reactie op de klacht heeft de Taxateur Belanghebbende genoemd als een mogelijke getuige. Hij heeft het tuchtcollege verzocht haar te horen als getuige. Gelet op het bepaalde in artikel 5.9 van het tuchtreglement is het tuchtcollege daartoe bevoegd.

4.4. Daarnaast heeft het tuchtcollege opgemerkt dat Belanghebbende als echtgenote van Klager en als mede-opdrachtgeefster tot de taxaties tevens belang heeft bij de uitkomst van deze tuchtrechtelijke procedure. Om die reden heeft het tuchtcollege haar verzocht als belanghebbende haar zienswijze op de klacht en de taxatie te geven. Belanghebbende is dan ook met name daarom voor deze zitting uitgenodigd.

*Verdere beoordeling van de klacht*

4.5. Klager verwijt de taxateur, samengevat, dat hij bij de taxatie niet de voor SCVM en VBO geldende standaarden en juiste methodiek in acht heeft genomen; dat zijn werkwijze niet onafhankelijk was omdat hij eenzijdige informatie van Belanghebbende heeft aangenomen en ten slotte dat de taxatie aanmerkelijk te hoog was waardoor Klager nadeel heeft geleden. Het tuchtcollege zal deze onderdelen van de klacht afzonderlijk bespreken, waarbij het opmerkt dat de eerste twee onderdelen met name de gegrondheid van de klacht als zodanig betreffen, en het derde onderdeel met name van belang is voor de afweging van de maatregel die bij een gegronde klacht dient te worden opgelegd.

*Als deskundige niet de juiste onafhankelijke werkwijze gevolgd?*

4.6. De onderhavige taxatie is verricht in verband met de procedure tussen partijen ter regeling van de vermogensrechtelijke gevolgen van hun echtscheiding. Dit is een situatie waarin een goed taxateur zich bewust moete zijn van de tegenstrijdige belangen van zijn opdrachtgevers. Het meest wenselijk is dat in een dergelijke situatie ter waarborging van de tegenstrijdige belangen de procedure voorzien in artikel 194 e.v. van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering (Rv) wordt gevolgd. Het tuchtcollege is zich evenwel bewust dat in de praktijk om praktische redenen, vanwege een snelle voortgang of vanwege de kosten, deze procedure niet wordt gevolgd. Dit neemt niet weg dat een taxateur die bij een dergelijke taxatie betrokken raakt zoveel mogelijk de waarborgen in acht zou moeten nemen die de formele procedure kent.

4.7. Die waarborgen zijn hoofdzakelijk neergelegd in artikel 198 lid 2 Rv. Daaruit blijkt dat de deskundige partijen in de gelegenheid moet stellen opmerkingen te maken en verzoeken te doen. Deze bepaling bevat ook een aanwijzing voor partijen: "de partij die schriftelijk opmerkingen of verzoeken aan de deskundige doet toekomen, verstrekt daarvan afschrift aan de wederpartij". Dit brengt ook mee dat wanneer er sprake is van een feitelijke verrichting door de deskundige zoals de opname van het te taxeren object, partijen in de gelegenheid worden gesteld die bij te wonen en opnieuw opmerkingen te maken en verzoeken te doen. Deze formele werkwijze zorgt voor verzwaring van de taak van de taxateur. De kosten van een dergelijke taxatie zijn als regel dan ook aanmerkelijk hoger dan bij een gewone taxatie.

4.8. Deze procedure wijkt af van de gebruikelijke werkwijze bij taxaties, bijvoorbeeld een taxatie in verband met te verkrijgen financiering. Van een wederpartij van de opdrachtgever is dan veelal geen sprake, en een goed taxateur zal zich als het ware afsluiten van de verzoeken en opmerkingen van de opdrachtgever en zich richten op objectieve gegevens zoals die blijken bij de opname, de recherche en uit de documentatie.

---

4.9. In het onderhavige geval hebben zowel de Taxateur als de opdrachtgevers (Klager en Belanghebbende) de formele werkwijze onvoldoende in acht genomen. Het tuchtcollege heeft sterk de indruk dat partijen zich vooral hebben laten lijden door de wens voor zo laag mogelijke kosten een waardebeoordeling te krijgen. Dit wordt onderschreven door de e-mail correspondentie die vooraf ging aan de opdracht aan de Taxateur, welke is overgelegd. Daaruit blijkt dat de Taxateur is voorgehouden dat hij – ter besparing van kosten – slechts een beperkt onderzoek hoefde te doen en dat noodzakelijke documentatie door partijen zou worden aangeleverd.

4.10. Belanghebbende heeft in de vorm van twee taxatierapporten informatie aan de Taxateur verstrekt zonder daarover Klager te informeren. Ook Klager heeft geprobeerd de taxatie aan te sturen, door informatie – zoals de gedeeltelijke bewoning door Poolse werknemers – niet te melden en toe te laten dat de taxateur niet alle delen van het object heeft opgenomen. Opmerkelijk is bovendien hoe Klager heeft geprobeerd de uitkomst van de taxatie bij te sturen door de Taxateur in wel zeer zelfverzekerde zo niet grove bewoordingen te bedreigen met het indienen van een klacht, maar ook door zijnerzijds een taxatierapport over te leggen, waarin de waarde van de Woning werd bepaald op € 300.000. Een waarde waarvan Klager zelf erkent dat die niet serieus te nemen is.

4.11. Het tuchtcollege heeft ook niet zonder verbazing geconstateerd hoe Klager wel haast met trots meldt dat hij gewoon was taxatierapporten te krijgen met een waarde zoals door hem gewenst. De beide taxaties van november 2007, afgegeven in verband met een voorgenomen taxatie, kwamen beide tot het bedrag dat hij had opgegeven omdat "exact dit bedrag nodig is om als zelfstandige een financiering te krijgen". Ook ten aanzien van de taxatie van 28 november 2011 bevestigt Klager desgevraagd dat de waarde van € 300.000 door hem aan de taxateur was ingefluisterd.

4.12. Het tuchtcollege stelt zich de vraag in hoeverre de Taxateur met deze procedurele gang van zaken genoeg mocht nemen. Alles afwegende oordeelt het tuchtcollege dat de afwijking van de regels van een behoorlijke procedure ten opzichte van de opdrachtgevers toelaatbaar is nu de opdrachtgevers zelf dit zo hebben gewild, waarbij het tuchtcollege laat meewegen dat niet is gebleken dat de taxateur zich heeft laten beïnvloeden door informatie en desinformatie welke door de opdrachtgevers werd aangedragen. Ten opzicht van het algemeen belang is de Taxateur niettemin tekort geschoten omdat derden uit het taxatierapport niet kunnen opmaken hoezeer van een correcte werkwijze is afgeweken. Dit wordt onvoldoende tot uitdrukking gebracht door de *disclaimer* op bladzijde twee van het rapport. Een derde, bijvoorbeeld de rechter die de procedure tussen Klager en Belanghebbende behandelt, zal uit de vermelding dat opname en inspectie hebben plaatsgevonden op 16 maart 2012 niet kunnen begrijpen dat de inspectie en opname zeer onvolledig was.

*Niet de juiste standaarden en methodiek?*

4.13. De Taxateur heeft gesteld als methodiek objectvergelijking te hebben toegepast en daartoe mede Kadata heeft geraadpleegd. Het referentieobject dat is aangevend betreft volgens de Taxateur de vrijstaande woning met bedrijvigheid (benzinstation) aan de Rijksweg 27 te Bergen, groot 3094 m<sup>2</sup>, met een waarde van € 580.000 oktober 2007). Voorts stelt hij nog vóór afgifte van de waardebeoordeling een berekening te hebben gemaakt op basis van de kuberingmethode. Beide methodieken worden in het rapport zoals afgegeven niet uitgewerkt. Ruim na taxatiedatum heeft de taxateur wat betreft het verhuurde dan wel verhuurbare gedeelte een beperkte bar/nar berekening opgesteld.

---

4.14. De Taxateur noemt derhalve wel een vergelijkingsobject en zegt de object vergelijking te hebben toegepast, maar overigens blijkt uit niets hoe hij dat heeft gedaan en welke rol het ene vergelijkingsobject daarbij heeft gespeeld. Het tuchtcollege denkt dat de Taxateur beter de conclusie had kunnen trekken dat de Woning een moeilijk vergelijkbaar object is.

4.15. De kuberingsmethode zou in dit geval, correct en volledig uitgewerkt, een grotere bijdrage aan de waardebepaling kunnen geven. De uitwerking zoals door de Taxateur gepresenteerd overtuigt het tuchtcollege echter niet.

4.16. Naar oordeel van het tuchtcollege heeft de Taxateur zich onvoldoende rekenschap gegeven van de aard van het object en daarmee ook van de mogelijkheden van deze woning met bedrijvigheid. Het object is van oorsprong een melkfabriek en heeft een inhoud van 3.500 m<sup>3</sup>. Het geheel is een traditioneel gebouwd pand, van baksteen opgetrokken, met pannen gedekt. Een pand van zo grote inhoud zal als regel niet volledig als woning in gebruik zijn. Voor een belangrijk deel van het pand is dan ook een ander gebruik te voorzien dat aansluit bij de omschrijving bedrijvigheid, of de bestemming maatschappelijke doeleinden, danwel gelet op de thans aanwezige paardenstallen en buitenbak, als hobbyruimte. Ten slotte is ook het huidig gebruik van het niet-woning gedeelte in aanmerking te nemen dat bestaat uit huisvesting van een aantal Polen in dat deel van het object die in dat deel ook hun werkplaats en opslag hebben. Bij dit alles is er rekening mee te houden dat er sprake is van een perceel van zeer grote afmetingen. Het onbebouwde gedeelte kan dienstbaar zijn voor zowel de (ruime) woning als voor de bestemming van het niet bewoonde gedeelte. Ten slotte lijkt het verre van ondenkbaar dat het object geschikt wordt gemaakt voor dubbele of zelfs driedubbele bewoning. Het object is daar groot genoeg voor en een dergelijk gebruik sluit aan bij het huidige gebruik waarbij enerzijds sprake is van gewone bewoning en anderzijds van bewoning en bedrijvigheid door de Polen. Volledige bewoning van het object lijkt voorshands niet in strijd met het bestemmingsplan. Ook Klager heeft ter zitting verklaard dat de gemeente Bergen voor het buitengebied langs de Rijksweg de toekomstige bestemming wonen voor ogen staat.

4.17. In het licht van deze diverse gebruiksmogelijkheden is de kuberingsmethode door de Taxateur gebrekkig uitgewerkt. Wat betreft de grondwaarde zou kunnen worden onderscheiden de woninggebonden grond, de bedrijfsgebonden grond en de overige grond.

4.18. Het tuchtcollege acht onaannemelijk dat het door de Taxateur opgegeven bedrag van € 125 p/m<sup>2</sup> een gangbare prijs voor bouwterrein in het buitengebied van Bergen is. Ter zitting heeft de makelaar erkend dat in Bergen bouw kavels worden aangeboden voor een prijs van circa € 200 p/m<sup>2</sup>. Voor de bedrijfsgebonden grond is wellicht wel uit te gaan van een grondprijs van € 125 p/m<sup>2</sup> of minder, De Taxateur heeft hierover geen onderbouwde informatie verstrekt. Ten slotte heeft de Taxateur de overige grond (niet woning- of bedrijfsgebonden) gesteld op een waarde van € 4,50 p/m<sup>2</sup>. Dit is in de regio de laagst denkbare agrarische waarde. Dit wordt door de Taxateur erkend maar hij heeft vervolgens niet inzichtelijk gemaakt waarom hij van een zo lage waarde is uitgegaan.

4.19. Een opstalwaarde van € 130 p/m<sup>3</sup> is onwaarschijnlijk laag voor een woning. Datzelfde bedrag is voor het niet-woninggedeelte mogelijk te hoog. De Taxateur had behoren uit te leggen waarom hij hier een 'eenheidsprijs' hanteert terwijl hij er wel



---

vanuit gaat dat er sprake is van een afzonderlijk woongedeelte en een min of meer bedrijfsmatig deel met ook een minder bouwkundige staat.

4.20. De rendementsberekening heeft de Taxateur ruim na afgifte van het taxatie-rapport opgesteld en heeft geen rol gespeeld bij de te beoordelen waardebeoordeling. De uitwerking berust ook niet op eigen waarneming van de taxateur van huisvestingsmogelijkheden. Het is hem bij de opname zelfs geheel ontgaan dat er sprake was van een aantal inwonende Polen.

4.21. De conclusie dient dan ook te zijn dat de taxateur zegt ten tijde van de taxatie twee verschillende methodieken te hebben toegepast. Daarvan is de vergelijkingsmethode voor dit object niet als de juiste methodiek te zien. De kuberingmethode heeft de taxateur gebrekkig toegepast.

4.22. Het verweer van de Taxateur hiertegen is dat zijn opdracht een summier onderzoek impliceerde. Voor de taxatie was een laag tarief afgesproken. Voor dat tarief van € 370 per object kon in elk geval voor de Woning geen behoorlijk uitgewerkt rapport met een behoorlijk uitgewerkte methodiek worden aangeleverd. De Taxateur heeft in deze door opdrachtgever de keuze te laten voor een verkort taxatierapport zonder verdere toelichting en onderbouwing, daarbij gebruik makend van een tweetal pagina's van het model "financiering woonruimte model januari 2011, de beoordeling en rapportage niet afgestemd op het doel van de taxatie.

4.23. Het tuchtcollege acht de klacht gegrond. Van een taxateur 'werkend onder VBO en SCVM vignet' mag verwacht worden dat hij, als hem voor een gerechtelijke procedure wordt verzocht een taxatie af te geven, de professionele standaarden in acht neemt.

4.24. Het tuchtcollege wijst er met nadruk op dat zij met het voorgaande een oordeel uitsprekt omtrent het volgen van de juiste onafhankelijke werkwijze en het juist toepassen van methodiek en professionele standaarden. Het tuchtcollege heeft zich niet uitgesproken over de juistheid van de waardebeoordeling. Die vraag komt beperkt aan de orde hierna, bij de bepaling van de op te leggen maatregel.

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

5.1. Bij de bepaling van de op te leggen maatregel houdt het tuchtcollege rekening met de maatschappelijke gevolgen en de gevolgen voor de beroepsgroep van het handelen van beklagde. Bij een taxatieklacht als de onderhavige is een belangrijk aspect in welke mate de taxateur tot een onjuiste waardering is gekomen. Daarnaast is van belang het oogmerk van de taxateur, dat wil zeggen de vraag of hij met opzet een onjuiste waarde heeft opgegeven. Dit laatste is in deze zaak gesteld noch gebleken.

5.2. Uit het voorgaande volgt dat de Taxateur methodisch niet juist heeft gewerkt. Het tuchtcollege heeft de indruk dat hij onder druk van de tariefstelling er qua methodiek met de pet naar heeft gegooid en dat hij feitelijk is afgegaan op niet meer dan ervaring en intuïtie en zijn kennis van de plaatselijke markt. Dat had hij niet zo moeten doen, en als hij dat toch zo zou doen, omdat dat was afgesproken, zou dat duidelijker uit het rapport moeten blijken. Dat wil niet zeggen dat zijn waardebeoordeling onjuist is. Voorshands acht het tuchtcollege aannemelijk dat een juiste waardering van de Woning in een smalle marge onder de door de taxateur opgegeven waarde is gelegen.

5.3. Redengevend hiertoe is niet in het minst de algemene indruk, zoals verwoord onder 4.16, die het tuchtcollege van het object (grond en opstal) en de locatie heeft gekregen. Daardoor heeft deze 'woning met bedrijvigheid' mogelijkheden die relevant zijn voor de daaraan toe te kennen marktwaarde. Een en ander is tot uitdrukking gebracht in de door de Taxateur uitgewerkte kuberingsmethode. Die uitwerking is naar oordeel van het tuchtcollege bepaald onvolkomen, maar correctie van de meest in het oog springende onvolkomenheden leidt eerder tot een hogere waarde dan een lagere.

5.4. Een andere gewichtige indicatie dat de taxatie niet aanmerkelijk te hoog was is gelegen in de voorstellen van een boedelverdeling opgesteld door Klager op 20 november 2008 (bijlage C toegezonden door Belanghebbende en door het tuchtcollege ter kennis van Klager en de Taxateur gebracht). In dit stuk gaat Klager zelf uit van een waarde van € 550.000 voor de Woning.

5.5. Alles tezamen genomen dient de conclusie dan ook te zijn dat de Taxateur een werkwijze en methodiek heeft gevolgd die niet beantwoordt aan de in acht te nemen standaard. Werkwijze en gebrekkige methodiek beantwoorden wel aan de afspraken gemaakt met de opdrachtgevers. Gelet daarop en op het gegeven dat de Taxateur wel de rug recht heeft gehouden onder de pogingen tot aansturing door de opdrachtgevers, kan naar oordeel van het tuchtcollege met de maatregel van een waarschuwing worden volstaan. De maatregel wordt opgelegd, niet omdat hij hierdoor zijn opdrachtgevers met wie hij deze werkwijze is overeengekomen heeft geschaad, maar omdat hij het aanzien van het beroep van taxateur, in het bijzonder de taxateur werkend onder de vlag van VBO en SCVM heeft geschaad. De gebrekkige werkwijze en methodiek heeft vermoedelijk geleid tot een te hoge uitkomst van de taxatie, maar niet zoveel te hoog dat dit een verdergaande maatregel rechtvaardigt. Hierbij weegt mee dat de opdrachtgevers zelf hebben gekozen voor een zo goedkoop mogelijke waardebeoordeling met de wetenschap dat het rapport van de Taxateur niet aan de gebruikelijke standaarden zou voldoen. Onder die omstandigheid dienen zij een mogelijk afwijkende taxatieuitkomst, ten goede of ten kwade, voor eigen rekening te nemen.

5.6. Nu de klacht gegrond wordt verklaard zal het door Klager betaalde klachtrecht worden gerestitueerd.

### **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies: verklaart de klacht gegrond voor zover deze ziet op het niet in acht nemen van de juiste werkwijze en methodiek;

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

een waarschuwing;

bepaalt dat het door Klager betaalde klachtrecht zal worden gerestitueerd.

---

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en mr. A.P. Hoogendoorn op 5 juli 2012 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, sweeping strokes that form a stylized, elongated shape.

mr. G.J.B. Schrickx  
secretaris

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

Gezien de secretaris buiten staat is wordt deze beslissing ondertekend door de griffier mr. H.E.M. Feldmann

mr. H.E.M. Feldmann  
griffier