

**Zaaknummer:** 13-009

**Datum:** 8 april 2013

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X,**  
wonende te B,  
klager, hierna: Klager

### **tegen**

**Y,** handelend onder de naam  
Y B.V.,  
gevestigd te Capelle aan den IJssel,  
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 23 november 2012;
  - de reactie van de Taxateur van 11 januari 2013;
  - de reactie van de heer M.J. Zwinkels, taxateur, door de SCVM gevraagd de taxatie te beoordelen.
- 1.2. Na bestudering van de ontvangen stukken heeft het klachtenbureau van de SCVM besloten de klacht ter behandeling door te sturen naar het tuchtcollege.
- 1.3. Op 18 maart 2013 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klager in persoon en
  - de Taxateur in persoon, vergezeld van de heer Z.
- 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. De Taxateur is gevestigd te Capelle aan den IJssel, is lid van VBO Makelaar (sinds 1-10-1993 onder nummer XXXXXX) en opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen (sinds 28-4-2004 onder nummer XXXXX).
- 2.2. De vrijstaande woning met verder toebehoren aan de *Provincialeweg te Bergambacht*, hierna: de Woning, is eigendom van Klager en zijn partner, ieder voor de onverdeelde helft.
- 2.3. De klacht betreft de taxatie van de Woning. Deze is op 6 november 2012 door de Taxateur opgenomen. De woning is met als doel "het verkrijgen van (hypothecaire) financiering"<sup>1</sup> door de Taxateur getaxeerd op een marktwaarde van € 620.000,-. Een en ander blijkt uit het taxatierapport opgesteld door de Taxateur van 8 november 2012, 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". Gelet op de wens van de betrokken financiële instelling is het rapport NWWI gevalideerd.
- 2.4. Het Taxatierapport 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 met paardenstal en vrijstaande berging.*

---

<sup>1</sup> Het Taxatierapport vermeldt als doel verkrijging van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Tussen partijen staat vast dat dit een verschrijving is.

c. *Bouwaard, materialen en constructie: traditioneel gebouwde woning met houten verdiepingsvloer, houten kozijnen en een pannen dakbedekking.*

d. *Bouwjaar: Circa 1913;*

e. *Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen: gehele woning is recent gerenoveerd (voor ca € 125.000, -), met een vernieuwde paardenstal en zandbak voor de paarden.*

f. *Indeling: Kelder ca 25 m2. Begane grond: Hal, toilet met wastafel, woonkamer, keuken, 2x berging, waskamer, slaapkamer, woonkeuken, opkamer, paardenstal met paardenboxen, berging en professionele zandbak voor de paarden; 1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, toilet, douchecabine, wastafelmeubel.*

g. *Gebruiksoppervlakten*

*wonen: 260 m2;*

*overige inpandige ruimte: 0 m2;*

*gebouwgebonden buitenruimte: 0 m2;*

*externe bergingruimte: 10 m2*

*h. Indicatie bruto inhoud: 730 m3.*

2.5. In het Taxatierapport zijn als referentieobjecten opgenomen:

#### **Calcasa**

\* *De Hern 2, 2861 GS Bergambacht; vrijstaande woning; perceeloppervlakte 5.220 m2, GO Wonen 110m2, inhoud 310 m3, bouwjaar 1950; verkoopprijs € 550.000,-, verkoopdatum 4-1-2 008, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 497.000,-*

\* *Provincialeweg 15, 2861 GS Bergambacht; vrijstaande woning; perceeloppervlakte 1.665 m2, GO Wonen 125 m2, inhoud 360 m3, bouwjaar 1956; verkoopprijs € 325.000,-, verkoopdatum 1-6-2010, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 306.000,-*

\* *Bovenberg 74 B, 2861 BB Bergambacht; vrijstaande woning; perceeloppervlakte 2.890 m2, GO Wonen 230m2, inhoud 650 m3, bouwjaar 1810; verkoopprijs € 610.000,-, verkoopdatum 18-3-2008, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 551.000,-*

#### **Midas**

\* *Noordzijde 43 a, 2977 XA Goudriaan; vrijstaand; perceeloppervlakte 2.440 m2, GO Wonen 165m2, inhoud 610 m3, bouwjaar 1971-1980; verkoopprijs € 400.000,-, verkoopdatum 1-10-2012, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 399.366,-*

\* *Dijklaan 184, 2861 EL Bergambacht; vrijstaand; perceeloppervlakte 570 m2, GO Wonen 120m2, inhoud 400 m3, bouwjaar 1931-1944; verkoopprijs € 296.250,-, verkoopdatum 25-6-2012, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 292.788,-*

\* *IJsseldijk West 49, 2935 AR Ouderkerk aan den IJssel; vrijstaand; perceeloppervlakte 3.119 m2, GO Wonen 155m2, inhoud 720 m3, bouwjaar 1500-1905; verkoopprijs € 600.000,-, verkoopdatum 6-3-2012, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 606.402,-*

**Kerngegevens getaxeerde woning:** *vrijstaande woning, perceeloppervlakte 5000m2, GO Wonen 260m2, inhoud 730 m3, bouwjaar 1913, marktwaarde € 620.000,-*

#### **Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Calcasa**

*Referentiepanden zijn vergelijkbaar, maar door geringe afwijking geen commentaar*

#### **Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Midas**

---

*Noordzijde 43a is vergelijkbaar, maar is kleiner, een kleinere kavel, geen paarden stal, en geen paardenzandbak*

*Dijklaan 184 is vergelijkbaar, maar is kleiner, kleinere kavel, geen paardenstal en zandbak;*

*IJsseldijk west 49 is vergelijkbaar, maar kleiner en kleinere kavel.*

2.6. Het Taxatierapport is door het Nederlands Woning Waarde Instituut (het NWWI) gevalideerd. Klager heeft zich in eerste instantie met zijn klacht bij het NWWI gemeld. Het NWWI heeft naar aanleiding van zijn klacht de Taxateur verzocht een nadere inhoudelijke onderbouwing te geven, hetgeen de Taxateur heeft overlegd bij zijn mailbericht van 14 november 2012.

2.7. Vervolgens heeft Klager zijn klacht alsmede de reactie van de Taxateur aan het NWWI bij zijn mailbericht van 23 november 2012 ter behandeling ingediend bij de SCVM.

2.8. De SCVM heeft na ontvangst van de klacht de heer M.J. Zwinkels, taxateur, verzocht het taxatierapport van de Taxateur inhoudelijk te bestuderen. Naar aanleiding van zijn bevindingen heeft de heer Zwinkels telefonisch contact gehad met de Taxateur en heeft hij zijn bevindingen met de Taxateur doorgesproken. Tevens is de Taxateur verzocht zijn reactie op de klacht schriftelijk aan te leveren aan de SCVM, welke reactie bij mailbericht van 11 januari 2013 door de SCVM is ontvangen.

2.9. De heer M.J. Zwinkels heeft zijn voorlopige zienswijze als volgt vastgelegd in een notitie:

*Klacht inz. taxatie Provincialeweg 8 te Ouderkerk a/d IJssel*

- 1. Volgens de heer X was de stal bij aankoop weliswaar aanwezig maar werden er vier professionele paardenboxen in gerealiseerd.*
- 2. In het taxatierapport staat een inhoud van de woning van 730 m<sup>3</sup>. Volgens Y is de woning Bovenberg 74b te Bergambacht het beste vergelijkbaar. Deze woning is echter kleiner en volgens X betreft het een daggelderswoning (een kwalitatief andere woning). Daarnaast is er een groot verschil in de hoeveelheid grond. Ook de voorzieningen voor paardenhouden zijn hier niet aanwezig.*
- 3. In de taxatie komt nergens naar voren dat de eigenaar als een van de weinigen een vergunning heeft voor het houden van paarden en voor de voorzieningen hiervoor (paardenbak met verlichting). Alle aangegeven referentieobjecten hebben deze vergunning niet.*
- 4. De berekening in de reactie van Y rammelt aan alle kanten. Bij de berekening van Bovenberg 74b vergeet hij een correctie te geven voor het verschil in inhoud tussen het getaxeerde object ( 730 m<sup>3</sup>) en Bovenberg 74b (650 m<sup>3</sup>). Bovendien is het de vraag of extra grond gerekend kan worden voor een prijs van € 25,-- /m<sup>2</sup>.  
Bij de vergelijking met IJsseldijk West 49 rekent hij het verschil aan grond op 2000 m<sup>2</sup>. In werkelijkheid is dat 1881 m<sup>2</sup> .  
Of de markt in Ouderkerk of Bergambacht vergelijkbaar zijn , is voor mij de vraag. Dat zou men aan een plaatselijk bekende makelaar dienen te vragen.  
Daarnaast is IJsseldijk West 49 geen object voor het houden van paarden.*

5. *In de gehele vergelijking wordt voorbij gegaan aan het voorzieningenniveau van het buitenterrein. Waarde-vermeerderend is zeker een goede beschoeiing rondom, een goede (sier-)bestrating, verlichting en toegangshek.*
6. *Aan alle kanten blijkt dat de taxateur geen verstand heeft van waardeinschatting inzake de paardensport. Hij schijft over een paardenbak met eben vloedsysteem met daarbij lichtmasten en drie spiegel ( aanschafwaarde ca € 65.000,--) dat hij een "paardenzandbak" heeft aangetroffen. Daarnaast zijn er in de stal 4 paardenboxen met verwarmde drinkbakken en een solarium. Volgens kenners is de aanschafwaarde hiervan ca € 20.000,--.*
7. *Na aankoop heeft de eigenaar middels de verbouwingen/nieuwbouw een bedrag van € 125.000,-- geïnvesteerd. De taxateur heeft dit voor € 80.000,-- meegenomen, hetgeen juist geacht kan worden als het investeringen in een woning betreft. De taxateur had echter een onderscheid moeten maken met de verbouwingen in de woning en de verdere voorzieningen.*
8. *Over een paddock wordt in het taxatierapport in het geheel niet gesproken. Ook de voorzieningen van de paardenbak ( spiegels, lichtmasten en hardhouten omheining) worden niet aangegeven.*
9. *Volgens Y is IJsseldijk West 49 met stallen voor paarden terwijl de klager zegt dat dit niet het geval is.*
10. *Y geeft in zijn berekening aan dat in de vergelijking met Bovenberg 74b de getaxeerde waarde uitkomt op € 675.000,-- terwijl hij in het taxatierapport een bedrag aangeeft van € 620.000,--.*
11. *Naar aanleiding van de klacht is met het NWWI gecorrespondeerd. Daar geeft Y een compleet andere berekening hoe hij tot de waarde is gekomen. Bovendien begon hij met een startwaarde in de berekening van € 540.000 i.p.v. € 560.000,-- .*
12. *In de reactie naar NWWI geeft Y aan dat de klager de waarde een ton te laag vindt, nu schrijft hij dat de klager één à twee ton te laag vindt getaxeed.*
13. *In de reactie naar het NWWI geeft Y aan dat de referentieobjecten bijna allemaal € 2400,--/m<sup>2</sup> zijn ( totaalprijs gedeeld door oppervlakte woning ). Een grotere onzin bij taxaties tref je zelden aan. Zeker in een landelijk gebied met verschillen in grond en opstallen is dit belachelijk.*

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

3.1. Klager verwijt de Taxateur dat de door hem gedane waardebepaling van de Woning (taxatierapport d.d. 6 november 2012) te laag is met navolgende onderbouwing:

*Alle 6 genoemde referentieobjecten zijn niet te vergelijken met onze woning. Wij hebben diverse professionele voorzieningen voor het houden van paarden welke legaal aangelegd zijn. Geen enkel referentieobject voldoet hieraan en wij zijn van mening dat dit erg waardebepalend is.*

*De eerste twee objecten kennen wij goed en deze waren bij verkoop van binnen in zeer gedateerde staat. Het buitenterrein was en is totaal niet te vergelijken met ons perceel omdat er geen voorzieningen zijn voor het houden van paarden of het realiseren hiervan.*

*Het derde object is een "daggelders woning" met de helft minder grond, kleinere inhoud, geen voorzieningen voor het houden van paarden of het realiseren hiervan.*

---

*Het vierde object is ook kleiner, met minder grond. Verder hebben wij over deze woning geen informatie kunnen vinden.*

*Het vijfde object kennen wij ook en dit is totaal niet te vergelijken met onze woning. Buiten het feit dat de ligging (niet landelijk) veel afwijkt van onze woning, moest dit pand volledig aangepast worden aan de eisen van deze tijd. Tevens zit er 570 m<sup>2</sup> aan tuin bij, ook niet vergelijkbaar menen wij.*

*Het zesde object is wederom niet vergelijkbaar met onze woning omdat wij van mening zijn dat het buitenterrein niet te vergelijken is met ons perceel door het ontbreken van bestrating die wij rondom hebben en de beschoeiing welke wij rond ons perceel hebben. Tevens lopen er schuin boven de woning hoogspanningskabels die niet waardevermeerderend zijn. Daarbij heeft die woning 2000 m<sup>2</sup> grond minder en wederom geen paardenobject.*

*Ons object bevat een elektronische toegangspoort op eigen brug die gemetseld is met ijsselsteentjes en voorzien van verlichting. Wij hebben een groot deel bestraat, een eigen rotonde om rond te rijden (of om te keren), paardenstal met 4 professionele Corton boxen inclusief rondpompsysteem voor verwarmde drinkbakken en een solarium. In het taxatierapport wordt gesproken over een "paarden zandbak". Echter ligt hier een professionele, middels een eb en vloed systeem aangelegde, paardenbak met 3 dressuurspiegels en 4 kantelbare lichtmasten welke het hele jaar door te gebruiken is. Geheel omheind met hardhouten omheining. De paardenbak is met vergunning aangelegd, dit is zeer waardevermeerderend omdat er een paardenbakkenbeleid is in de gemeente Bergambacht waardoor je niet meer overal een paardenbak mag realiseren.*

*Verder is er nog een paddock van 20 x 20 m (waar de paarden buiten kunnen lopen of welke als longeerbak gebruikt kan worden). Achter deze paddock ligt nog een net onderhouden paardenweide.*

*Wij hebben een netjes onderhouden tuin, voorzien van een 4.5 x 4.5 m prieel welke aan 2 zijden dicht zijn waardoor je heerlijk rustig kunt zitten. Het perceel is rondom voorzien van beschoeiing tot aan de paardenweide. Ruimte om meerdere auto's te parkeren.*

*De woning is in goede staat, rondom voorzien van hardhouten kozijnen, dubbel glas, vloerverwarming, schouw met houthaardkachel. Kortom; niet gedateerd zoals bij enkele referentieobjecten wel het geval is.*

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 ingeschrevene in het SCVM register. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland is de onderhavige klacht jegens de SCVM ingeschrevene ontvankelijk en zal deze inhoudelijk aan de hand van de voor SCVM aangesloten geldende professionele standaarden door het tuchtcollege worden beoordeeld.

4.2. Klager verwijt de Taxateur, samengevat, dat de door hem verrichte taxatie aanmerkelijk te laag was ten gevolge van het gebruik van een zestal niet met de Woning vergelijkbare referentieobjecten.

---

4.3. De Taxateur heeft zich met betrekking tot de validatie van de taxatie tot het NWWI gewend. De NWWI validatie dwingt tot toepassing van de methode van object vergelijking hetgeen inhoudt dat de transactiepreizen die onderdeel uitmaken van de beschikbare marktinformatie, het uitgangspunt vormen van de taxatie. Deze taxatiemethodiek is derhalve gebaseerd op directe vergelijking met één of meerdere vergelijkingsobjecten.

4.4. Het proces van validatie verloopt als volgt. 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. Er zijn op dit moment 4 erkende leveranciers van modelwaarden te weten Calcasa, Midas, NBWO en Ortec. De volgorde voor het aanvragen van de modelmatige rapporten wordt bepaald door de Taxateur. Deze modelwaarden worden de Taxateur aangereikt als hulpmiddel bij zijn onderbouwing van de getaxeerde waarde. Indien de Taxateur de referentiepanden in de modelwaarden niet bruikbaar acht, kan hij dit middels een onderbouwing aangeven en vervolgens eigen referentiepanden aan het rapport toevoegen. In het taxatierapport verklaart de Taxateur per referentiepand de afwijking tussen de door hem getaxeerde waarde en de door hem gebruikte referentiepanden.

4.5. Het tuchtcollege erkent dat het object gezien haar specifieke paardenvoorzieningen een lastig te taxeren object is. Objecten met vergelijkbare kenmerken zullen als regel door Midas, Calcasa, NBWO en Ortec niet worden genoemd omdat vergelijkingsobjecten eenvoudigweg niet beschikbaar zijn.

4.6. Indien er geen goede referentiepanden aanwezig zijn, wordt de Taxateur de gelegenheid geboden dit onderbouwd aan te geven in het rapport en zijn voor hem deskundige technieken beschikbaar om door middel van doorrekening de objecten wel vergelijkbaar te maken. Een waardebepaling aan de hand van kavelwaarde en kubieke meter prijs is op zich ook een valide methode die door een goed makelaar mag worden toegepast en die gebruikt kan worden als de methode van objectvergelijking niet goed toepasbaar is.

4.7. De Taxateur heeft geen blijk gegeven genoemde techniek te beheersen. Sterker, naar het oordeel van het tuchtcollege heeft de Taxateur zich überhaupt onvoldoende rekenschap gegeven van de bijzondere aard van het object en daarmee de complexiteit van de taxatieopdracht. De Taxateur heeft ten onrechte nagelaten de waarde van het Object te verbinden aan de paardenvoorzieningen, met name de aanwezigheid van een buitenbak (door de taxateur consequent aangeduid als zandbak) met volledige planologische vergunning. Op de vraag van het tuchtcollege of hij met de wetenschap van nu anders zou hebben gehandeld, antwoordde de Taxateur ontkennend. Het tuchtcollege rekent dit de Taxateur zwaar aan. Het de Taxateur te maken verwijt betreft met name dat hij niet heeft onderkend dat de onderhavige taxatie een zo bijzonder object betrof, dat deze deskundige ondersteuning, bijvoorbeeld door het inroepen van collegiale bijstand en in elk geval een grotere tijdsinvestering behoefde.

4.8. In dit geval had het in de rede gelegen dat de Taxateur zich had voorzien van deskundige bijstand. Het tuchtcollege heeft de zorg dat hierbij een aannemelijke rol heeft gespeeld dat de Taxateur zich gebonden heeft aan een (vaste) prijs van € 280

voor deze taxatieopdracht. Dit bedrag is zonder meer onvoldoende voor een goed taxateur om de taxatie van een dergelijk lastig object tot een goed einde te brengen. De Taxateur had dan ook bij opname van het Object, nadat hem was gebleken om wat voor Object het ging, dit ter sprake moeten brengen bij zijn opdrachtgever. Indien deze niet bereid zou zijn geweest het tarief bij te stellen, had de Taxateur de opdracht moeten teruggeven. De opdrachtgever is getuige de inhoud van zijn klacht kennelijk op de hoogte van de nauwelijks met andere objecten te vergelijken bijzondere eigenschappen van het Object. Nu hij desondanks bewust gekozen heeft voor een Taxateur die zijn diensten als 'goedkoopste woningtaxateur' aanbiedt voor een dergelijk laag tarief via [www.taxatievergelijk.nl](http://www.taxatievergelijk.nl), heeft Klager overigens wel enig risico gelopen dat het taxatierapport niet of niet volledig aan de te stellen normen zou voldoen.

4.9. Het niet voorzien van de complexiteit van de taxatieopdracht en het nalaten van het inschakelen van deskundige bijstand heeft mogelijk geleid tot een afwijkende taxatieuitkomst. Bij vakbekwame methodiek, door de juiste waarde te verbinden aan de paardenvoorzieningen met volledige planologische vergunning, was de Taxateur wellicht tot een hogere waarde gekomen.

4.10. Het tuchtcollege heeft tevens te weinig zorgvuldigheid van de Taxateur geconstateerd in het taxatierapport door bij 'het verkrijgen van NHG' ten onrechte 'ja' in te voeren, bij verkrijging van hypothecaire financiering niets in te voeren en concludeert dan ook dat de Taxateur tekort is geschoten op het punt van de taxatiemethodiek en zorgvuldigheid.

## **5. Opmerking ambtshalve**

5.1. Eerder maakte het tuchtcollege bij haar beslissing van 22 dec 2009 inzake een klachtzaak jegens de Taxateur ambtshalve de navolgende opmerking.

*6.1. Ambtshalve overweegt het tuchtcollege het volgende. Ter zitting heeft het tuchtcollege uitvoerig van gedachten kunnen wisselen met Z. Daaruit kwam naar voren dat Z zich met name toelegt op de financiële dienstverlening. Niettemin is Z ook actief betrokken bij het maken. In deze zaak hebben klagers Z dan ook zonder meer als hun makelaar gezien. Nu Z, ook als aandeelhouder, naast zijn vader zo zeer het gezicht is van zijn onderneming, als makelaar optreedt en door het publiek als makelaar wordt gezien is het wenselijk dat hij er zorg voor draagt daar ook de papieren voor in huis te hebben.*

*6.2. Daarnaast heeft het tuchtcollege zorg over de structuur waarbinnen Z de financiële dienstverlening uitoefent. Z zegt daarvoor de papieren te hebben. Het tuchtcollege heeft dat niet kunnen controleren. Het Kifid, waarvan het logo op de website prijkt zegt hem (of Holland Advies BV) sinds januari 2009 niet meer te kennen. Dat heeft als consequentie dat afnemers voor financiële diensten ook niet meer in de gelegenheid zijn een klacht in te dienen bij het Kifid.*

*6.3. Alles tezamen leidt dat ertoe dat Z in feite opereert onder het VBO-lidmaatschap van zijn vader Y. Dat is onwenselijk hetgeen zich met name laat voelen indien er, zoals in dit geval, een tuchtrechtelijke klacht wordt ingesteld tegen Z. Indien in dit geval de klacht wel gegrond zou zijn bevonden en een maatregel zou zijn opgelegd, dan zou niet Z maar zijn vader daarvoor worden getroffen. Het tuchtcollege doet beklagde – Y – dan ook de dringende aanbeveling er zorg voor te dragen dat gezichtsbepalende personen in zijn organisatie op eigen titel en papieren hun beroep kunnen uitoefenen. Ten slotte merkt het tuchtcollege op dat het gebruik*



---

*van het logo van een organisatie waarbij men niet is aangesloten onrechtmatig is jegens de betreffende organisatie en ook misleidend richting het algemene publiek. Beklaagde dient er zorg voor te dragen dat dit logo op zo kort mogelijke termijn van zijn website wordt verwijderd.*

5.2. Het tuchtcollege heeft geconstateerd dat de heer Z nog steeds, naast de financiële dienstverlening, zeer actief betrokken is bij het makelen, opererend onder het hoofd lidmaatschap van VBO Makelaar van zijn vader Y (en extra lidmaatschap van C). De eerder gedane dringende aanbeveling van het tuchtcollege aan Z ervoor zorg te dragen dat gezichtsbepalende personen in zijn organisatie op eigen titel en papieren hun beroep kunnen uitoefenen is derhalve slechts gedeeltelijk gevolgd. Zelf beschikt Z namelijk nog niet over de juiste papieren hetgeen zijn positie kwetsbaar maakt en hetgeen naar de mening van het tuchtcollege ongewenst is aangezien Z als makelaar optredend het gezicht is van de onderneming en de eigenlijke regie heeft. Dit blijkt temeer uit de opstelling van Z ter zitting waar hij volledig het woord voert namens de Taxateur. Het tuchtcollege heeft met waardering geconstateerd dat Z, anders dan de Taxateur, wel inziet dat de taxatie niet aan te stellen eisen voldoet.

5.3. Het tuchtcollege herhaalt zijn dringende aanbeveling aan Z de juiste papieren te behalen, zodat deze zich niet alleen als makelaar/taxateur kan gedragen maar dat ook daadwerkelijk in formele zin kan zijn.

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

6.1. De Taxateur is tekortgeschoten in de gevolgde taxatiemethodiek. Bij de op te leggen maatregel let het tuchtcollege als regel op de ernst van het gemaakte verwijt en de gevolgen die dit met zich mee kan brengen. In dit geval heeft Klager – naar zijn zeggen – niet daadwerkelijk schade geleden.

6.2. In de onderhavige situatie laat het tuchtcollege het feit dat de Taxateur reeds eerder een ernstige fout heeft gemaakt waarbij hij zijn werkwijze liet leiden door de te lage vergoeding die daar tegenover stond, zwaar meewegen.

6.3. Dit tezamen met het gebrek aan inzicht in de gemaakte beroepsfout geeft het tuchtcollege weinig vertrouwen voor de toekomst. Het risico dat iets soortgelijks zich nogmaals voordoet is voor het tuchtcollege niet ondenkbaar. Hier past dan ook slechts de maatregel van berisping en een – in beginsel tijdelijke – schorsing van zijn inschrijving in het SCVM register.

6.4. Omdat naar het oordeel van het tuchtcollege de Taxateur de vakkennis en het inzicht ontbreekt om naar behoren meer complexe taxaties te verrichten, wordt een aanvullende training wenselijk geacht. Het tuchtcollege zal daarom bepalen dat de schorsing ingaat op 1 september 2013 en zal voortduren tot het moment waarop de Taxateur voldaan heeft aan de te stellen bijzondere voorwaarde bestaande uit het deelnemen aan de cursus Taxatie Bijzondere Objecten die in oktober/november 2013 zal worden gegeven in het kader van de Permanente Educatie.

## **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 methodiek;

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

- Een berisping
- een tijdelijke schorsing van bevoegdheid uit hoofde van inschrijving in het SCVM register, ingaande 1 september 2013 en voortdurend tot het moment waarop de Taxateur de PE cursus Taxatie Bijzondere Objecten zal hebben afgerond;

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. P. Kole en L.A.J. Mertens op 8 april 2013 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. G.J.B. Schrickx  
secretaris

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

Daar de secretaris buiten staat is, is deze beslissing alleen ondertekend door de voorzitter.