

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Taxatie in verband met planschade. In redelijkheid kunnen komen tot advies in verband met wijziging bestemmingsplan.

De eigenaar van een monumentale kantoorvilla met aanhorigheden is het niet eens met een hem door de gemeente in verband met bestemmingsplanwijziging toegekende planschadevergoeding. Hij begint een procedure bij de rechtbank. Deze schakelt de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak in. De stichting legt aan de makelaar de vraag voor aan welke combinatie van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden onder drie verschillende planologische regimes, inclusief bestaande bestaande bebouwing en gebruik, het perceel zijn hoogste waarde ontleent. De makelaar is van oordeel dat dat het geval is bij handhaving van de villa met toevoeging van kantoorbebouwing op het achterterrein. De rechtbank spreekt uit dat klager niet te kort is gedaan bij de planschadetoekenning. De Raad van State bevestigt die beslissing. In het kader van de procedure voor de rechtbank brengt in opdracht van klager een andere makelaar een taxatie uit die tot een veel hogere vergoeding zou leiden. Klager meent dat de makelaar zijn advies onvoldoende onderbouwt.

De stichting heeft het advies van de makelaar getoetst aan haar eigen uitgebreide ervaring. Ook in de gevoerde bestuurlijke procedures is niet komen vast te staan dat het advies niet juist zou zijn. De makelaar kon in redelijkheid tot zijn oordeel komen.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

mr. E.F. wonende te B, appellant/klager,

tegen

M. VAN T., aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B, beklaagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Op 2 november 2010 heeft appellant bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen beklaagde. De klacht is doorgeleid aan de Raad van Toezicht Breda. Deze heeft bij beslissing van 27 juni 2011, verzonden op 28 juni 2011, op die klacht beslist. In de beslissing is de klacht ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 1 juli 2011 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 Appellant heeft in zijn beroepschrift van 15 augustus 2011 de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn brief van 14 oktober 2011 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Bij brief van 9 december 2011 heeft appellant nog een productie in het geding gebracht.

- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.6 Ter zitting van 13 december 2011 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
- appellant in persoon;
 - beklaagde in persoon vergezeld van de heer V.
- 1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Sinds 1983 is appellant eigenaar van de villa met buitenterrein, bijgebouwen en aanhorigheden gelegen aan de H-weg 366-368 in B.
- 2.3 Korte tijd na de eigendomsoverdracht heeft de gemeente B besloten tot een bestemmingsplanwijziging, waarna een bestemmingsplan ter visie is gelegd dat in 2003 definitief is geworden. Door appellant is een planschadeprocedure gestart en daarin is door de gemeente aan hem een vergoeding toegekend. Aangezien appellant zich met de hoogte daarvan niet kon verenigen, heeft hij bij de Rechtbank een procedure aanhangig gemaakt.
- 2.4 Bij een op 15 december 2008 gewezen tussenvonnissen heeft de rechtbank de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (hierna: StAB) tot deskundige benoemd. Daaraan is de opdracht verstrekt om een schriftelijk advies te geven over de (planschade)aspecten die relevant waren voor de beoordeling van de beslissing van de gemeente.
- 2.5 De StAB heeft blijkens het op 24 juli 2009 aan appellant toegezonden conceptverslag, aan beklaagde de vraag voorgelegd “aan welke (combinatie van) bebouwings- en gebruiksmogelijkheden onder de drie verschillende planologische regimes, inclusief de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik, het perceel zijn hoogste waarde ontleende c.q. ontleent.” Blijkens het conceptverslag is beklaagde tot het oordeel gekomen, dat het perceel zijn hoogste waarde ontleende en ontleent, aan het handhaven van de monumentale villa en het realiseren van kantoorbebouwing van circa 1.800 m² b.v.o. op het achterterrein. Volgens beklaagde kan deze kantoorbebouwing gerealiseerd worden in één danwel twee bouwlagen, bijvoorbeeld in de vorm van twee vleugels aan de bestaande villa of als zes losse gebouwtjes met een oppervlakte van 300 m².
- 2.6 Bij brief van 17 september 2009 hebben appellant en diens advocaat commentaar gegeven op het conceptverslag waarna de StAB de Rechtbank op 6 oktober 2009 heeft bericht. Blijkens de uitspraak van 3 september 2010, verzonden op 13 september 2010, is appellant volgens de rechtbank niet tekort gedaan door toekenning van een schadevergoeding van € 146.470,-. Appellant heeft beroep ingesteld tegen de uitspraak van de Rechtbank. In zijn uitspraak van 31 augustus 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de beslissing van de Recht-

bank bevestigd.

- 2.7 In opdracht van appellant heeft makelaarskantoor Z de villa getaxeerd. In het taxatierapport van 22 januari 2010 is vermeld, dat het doel van de taxatie is om in verband met bestemmingswijziging de waarde, met en zonder ontwikkelingsmogelijkheden, te bepalen met als waardepeildatum december 2003. Met ontwikkelingsmogelijkheden is de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en/of gebruik en ontruimd gewaardeerd op € 3.490.000,-- k.k. Zonder ontwikkelingsmogelijkheden is deze waarde bepaald op € 1.475.000,-- k.k. Appellant heeft dit taxatierapport als productie ingebracht in de procedure bij de Rechtbank.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt het navolgende in.
- 3.2 Tussen de uitkomst van de taxatie van Z en de door beklagde gegeven visie met betrekking tot de waarde van het object bestaat een aanzienlijk verschil en geeft aanleiding de door beklagde gevolgde handelwijze te laten beoordelen.
- 3.3 Beklaagde heeft onzorgvuldig en ondeskundig gehandeld door te weigeren om zijn advies/waardebepaling tegenover beklagde toe te lichten en te onderbouwen zodat appellant inzicht zou verkrijgen op welke gronden beklagde tot zijn advies is gekomen.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De klacht is gericht tegen de inhoud van de tussenbeslissing van 29 maart 2011 en de eindbeslissing van 27 juni 2011 van de Raad van Toezicht Breda. Met het beroep beoogt appellant de klacht in volle omvang ter beoordeling voor te leggen.
- 4.3 De Raad van Toezicht heeft de klacht niet juist en volledig weergegeven. Appellant heeft zich beklagd over de professionaliteit van beklagde, waaronder de wijze waarop hij zijn opdracht heeft uitgevoerd en het feit dat door hem in het kader daarvan geen fatsoenlijk dossier is opgebouwd, terwijl door beklagde wel de indruk is gewekt dat daarvan, althans van een op schrift gestelde visie, sprake is geweest.
- 4.4 Niet begrijpelijk is de overweging van de Raad van Toezicht, dat het rapport van de StAB en de door deze gevolgde werkwijze als voldoende duidelijk onderbouwd moet worden beschouwd, aangezien de kritiek van appellant niet was gericht op de inhoud van dat rapport en de door de StAB gevolgde werkwijze.
- 4.5 Voorzover de Raad van Toezicht de door beklagde na het wijzen van het tussenvonnis verstrekte informatie heeft beschouwd als informatie die van invloed is geweest op het door beklagde gegeven advies, dan is dat onjuist.

- 4.6 De in de eindbeslissing opgenomen overweging dat het niet aan de Raad van Toezicht is om een inhoudelijk oordeel te geven over de visie van beklagde, is niet alleen onjuist, maar verdraagt zich ook niet met het in de tussenbeslissing opgenomen oordeel dat beklagde in de gelegenheid werd gesteld om schriftelijk informatie te verstrekken. Als de Raad van Toezicht van oordeel was dat geen bevoegdheid bestond tot het geven van een inhoudelijk oordeel, dan had appellant niet ontvankelijk moeten worden verklaard in zijn klacht. Indien de Raad van Toezicht de in het rapport van de StAB opgenomen visie als toereikend en voldoende onderbouwd had beschouwd, dan zou de klacht ongegrond moeten zijn verklaard. In beide gevallen zou geen aanleiding hebben bestaan om aan beklagde te verzoeken nadere informatie te geven, omdat de klacht dan onmiddellijk had kunnen worden afgedaan.
- 4.7 De overweging van de Raad van Toezicht dat het niet aan hem is om een inhoudelijk oordeel te geven over de door beklagde gegeven visie, strookt niet met de regelgeving van de NVM met betrekking tot de tuchtrechtspraak. Blijkens de regelgeving worden onder de personen waarvan de handelwijze aan de Raad van Toezicht ter beoordeling kan worden voorgelegd, ook begrepen de personen die professionele opnames en waarderingen van onroerende zaken verrichten en daarom deskundigenberichten uitbrengen.

5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Beklaagde heeft het door hem in eerste instantie gevoerde verweer gehandhaafd en naar de inhoud daarvan verwezen. Hij heeft zich daarbij in hoger beroep beroepen op de uitspraak van 31 augustus 2011 van de Raad van State.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Aangezien appellant in hoger beroep heeft aangevoerd dat de Raad van Toezicht zijn klacht niet juist en niet volledig heeft weergegeven, zal de Centrale Raad van Toezicht tot uitgangspunt nemen hetgeen appellant in hoger beroep met betrekking tot zijn klacht heeft aangevoerd. In zijn beroepschrift heeft appellant gesteld dat zijn klacht betrekking heeft op de professionaliteit van beklagde en de wijze waarop hij zijn opdracht heeft uitgevoerd. Stellende dat enig fatsoenlijk dossier zou ontbreken, heeft appellant geconcludeerd dat beklagde niet professioneel en zorgvuldig zou hebben gehandeld. Appellant heeft aldus de gehele door beklagde gevolgde handelwijze met zijn klacht aan de orde gesteld. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.
- 6.2 De Rechtbank heeft aan de StAB verzocht om een onderzoek in te stellen als bedoeld in artikel 8:47 van de Algemene wet bestuursrecht naar de (planschade-)aspecten. Conform de door de StAB gevolgde werkwijze bij planschadezaken is aan beklagde het verzoek gedaan om de StAB te adviseren. In zijn schriftelijke toelichting van 7 april 2011 met betrekking tot de werkwijze van de StAB heeft mr. G.P.I.M. Wuisman, directeur van de StAB, vermeld dat met de benaderde taxateur overleg wordt gevoerd over de te beantwoorden vraag. Als reden daarvoor heeft mr. Wuisman vermeld, dat in verband met het geven van advies moet worden getaxeerd op basis van wat op planologische regelingen mogelijk was en is, in plaats van het enkel taxeren van de feite-

lijke situatie. Mr. Wuisman heeft er voorts op gewezen dat het voorkomt dat er meerdere contacten met de taxateur zijn om een juist uitgangspunt voor de taxatie te bereiken, zeker indien sprake is van een extra moeilijkheidsgraad, bijvoorbeeld in het geval waarin directe schade door een planologische wijziging aan de orde is die betrekking heeft op de onroerende zaak van de desbetreffende eiser. In een dergelijk geval kan, aldus mr. Wuisman, weliswaar sprake zijn van een planologisch nadeel door het vervallen van mogelijkheden, maar die behoeven echter niet te leiden tot een waardevermindering van de onroerende zaak, omdat deze de hoogste, dan wel een hogere waarde ontleent aan de niet-vervallen mogelijkheden. In zijn schriftelijke bericht heeft mr. Wuisman vermeld dat een dergelijke casus zich in het geval van appellant voordoet.

- 6.3 Met betrekking tot de werkwijze van de StAB heeft mr. Wuisman voorts bericht dat aan de taxateur niet meer en niet minder wordt verzocht dan om een opgave te doen van de getaxeerde waarde en dat de uitgangspunten en de onderbouwing van de waardebepaling in het StAB-advies worden opgenomen. Mr. Wuisman heeft vervolgens in zijn schriftelijke bericht geconcludeerd dat de taxateur ondersteuning biedt aan de StAB als professioneel adviseur van de rechter en zich daarin het werk van de taxateur ten behoeve van de StAB zich onderscheidt van het werk dat is verbonden aan de uitvoering van een reguliere taxatieopdracht.
- 6.4 In het op 24 juli 2009 gedateerde conceptadvies van de StAB is de visie van beklagde met betrekking tot de hoogte van de waarde opgenomen. Beklaagde is tot de conclusie gekomen dat het perceel van appellant zijn hoogste waarde ontleende en ontleent aan het handhaven van de monumentale villa en het realiseren van kantoorbebouwing van circa 1.800 m² b.v.o. op het achterterrein. Volgens beklagde kan deze kantoorbebouwing gerealiseerd worden in één dan wel twee bouwlagen, bijvoorbeeld in de vorm van twee vleugels aan de bestaande villa of als zes losse gebouwtjes met een oppervlakte van 300 m². In het conceptadvies is voorts vermeld dat beklagde de (additionele) waarde van de mogelijke kantoorbebouwing met een oppervlakte van circa 1.800 m² b.v.o. met ondergrond en omliggende gronden, per peildatum oktober 2002 heeft geschat op € 540.000,-- op basis van een b.v.o. vierkante meterprijs van € 300,--. Uitgaande van de door beklagde getaxeerde waarde van de achtertuin per oktober 2002 op € 150.000,-- is de StAB tot de conclusie gekomen dat het object van appellant als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Princenhage" per oktober 2002 met een bedrag van € 390.000,-- in waarde is gedaald. Appellant heeft schriftelijk kritiek geuit op de in het conceptverslag opgenomen conclusies ten aanzien van de omvang van de schade, maar dat heeft niet geleid tot een aanpassing in het eindadvies van de StAB.
- 6.5 De Rechtbank heeft in zijn uitspraak van 3 september 2010, naar aanleiding van de ook in die procedure door appellant geformuleerde kritiek op de door beklagde gevolgde handelwijze, geoordeeld dat appellant niet aannemelijk heeft gemaakt dat beklagde niet of onvoldoende deskundig zou zijn op het gebied van vastgoedontwikkeling. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 31 augustus 2011 de beslissing van de Rechtbank bevestigd. Naar aanleiding van de ook in die procedure geformuleerde kritiek door appellant op de door beklagde gevolgde werkwijze, is ook de Raad van State tot de conclusie gekomen dat de Rechtbank het deskundigenbericht aan haar beslissing ten grondslag mocht leggen. In dat verband heeft de Raad van State overwogen dat het feit dat beklagde geen taxatierapport heeft opgesteld, niet betekent dat het deskundigenbericht onzorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins gebrekkig is. De Raad van State heeft voorts overwogen dat de motivering van beklagde waarom het object zijn hoogste waarde ontleent aan het handhaven van de villa en het realiseren van kantoorbebouwing op geringe schaal op het achterterrein, in het deskundigenbericht vol-

doende inzichtelijk is weergegeven.

- 6.6 In zijn brief van 11 april 2011 aan de Raad van Toezicht en in de bij de brief behorende notitie heeft beklagde inzicht gegeven in de door hem gevolgde gedachtegang bij het geven van zijn advies aan de StAB. In zijn brief is beklagde ook ingegaan op de inhoud van het taxatierapport van 22 januari 2010 van Z waarop appellant een belangrijk deel van zijn kritiek op het advies van beklagde heeft gebaseerd. Blijkens dit rapport steunt het daarin opgenomen waardeoordeel ondermeer op de stelling dat het perceel zijn hoogste waarde ontleent aan een invulling met appartementenbebouwing, en in dat verband is als referentieobject de Residentie B genoemd. Zowel de Rechtbank als de Raad van State hebben echter overwogen dat de StAB terecht van oordeel is dat dit object, gelegen in een andere wijk met een geheel andere uitstraling en samenstelling, niet als referentieobject kan dienen.
- 6.7 Uitgangspunt bij de door de makelaar uitgevoerde taxatie is dat in beginsel over de hoogte van taxatie slechts kan worden geklaagd, indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.
- 6.8 Ten aanzien van de uitvoering van de aan beklagde gegeven opdracht geldt dat de StAB, een instelling die ruime ervaring heeft met betrekking tot het geven van adviezen aan rechtbanken in planschadegevallen, het door beklagde gegeven advies heeft getoetst aan de eigen ervaring. Deze toetsing heeft niet geleid tot het oordeel dat het door beklagde gegeven advies niet juist zou zijn. Ook in de procedures die zijn gevoerd ten overstaan van de Rechtbank en de Raad van State heeft het tussen de desbetreffende partijen gevoerde debat niet geleid tot een beslissing dat het door beklagde gegeven advies onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen dan wel de uitkomst daarvan onjuist zou zijn. Ook de Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat, rekening houdende met de specifieke aan beklagde verstrekte opdracht als onderdeel van het door de StAB te geven advies, niet is komen vast te staan dat beklagde niet in redelijkheid tot het door hem gegeven advies heeft kunnen komen. De klacht, zoals omschreven onder 6.1 is ongegrond en de beslissingen van 29 maart 2011 en 27 juni 2011 van de Raad van Toezicht Breda dienen dan ook, zij het met verbetering van gronden, te worden bekrachtigd.
- 6.9 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissingen van 29 maart 2011 en 27 juni 2011 van de Raad van Toezicht Breda.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, W. van Haselen, R. Wijmenga en mr. J.A. van den Berg, secretaris, en ondertekend op 21 maart 2012.