

22053 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Beweerdelijk te lage taxatie. Bindende taxatie door drie taxateurs. Onafhankelijkheid taxateur. Verschil tussen referentiepanden en transactiedata. Gecorrigeerde verkoopprijzen. WOZ-waarde is geen marktwaarde.

Klager koopt in 2012 een woning van een woningcorporatie voor € 190.000. In de koopakte is een terugkoopregeling opgenomen die inhoudt dat de koper de woning bij een voorgenomen verkoop aan de corporatie dient aan te bieden. Alsdan zal een taxatie worden verricht om de koopsom te bepalen. Als klager in 2022 de woning wil verkopen, wordt door de corporatie een taxateur ingeschakeld. Deze komt op een koopsom van € 455.000. Omdat de corporatie zich daarmee niet kan verenigen, wordt een taxatie door drie taxateurs verricht: één taxateur aangewezen door klager, één door de corporatie (beklaagde) en de derde door de beide andere taxateurs. Zij komen tot een koopsom van € 370.000 waarmee klager zich niet kan verenigen. Als partijen er niet uitkomen, dient klager een klacht bij de Stichting NRVT tegen alle drie de taxateurs. De klacht wordt ongegrond verklaard. Tegelijkertijd dient klager een klacht in tegen beklagde. Hij meent dat de verschillende kwalificaties over de onderhoudstoestand van de woning onbegrijpelijk zijn, dat beklagde haar bevindingen niet apart van de beide andere taxateurs heeft vermeld, dat ten onrechte de door de eerste taxateur genoemde referentiepanden niet zijn gebruikt, dat de transacties van de referentiepanden te oud zijn, werkte met gecorrigeerde verkoopprijzen, en dat de waarde vrijwel op de WOZ-waarde neerkomt. Bovendien zet hij vraagtekens bij de onafhankelijkheid van beklagde nu deze voorkomt op een lijst van vaste taxateurs van de corporatie.

De raad van toezicht acht de klacht op alle onderdelen ongegrond. Beklaagde staat weliswaar op die lijst maar heeft de afgelopen jaren maar een gering aantal taxaties voor de woningstichting verricht zodat aan haar onafhankelijkheid niet getwijfeld hoeft te worden. Kwalificaties als 'goed' en 'redelijk' zijn subjectief. Beklaagde verklaart waarom de genoemde referentiepanden zijn gebruikt en niet die van de eerste taxatie. Bij een gezamenlijk taxatierapport is er geen ruimte voor individuele opmerkingen. De transactiedata van de referentieobjecten liggen voldoende dichtbij de taxatiedatum. Met gecorrigeerde prijzen wordt bedoeld de transactieprijs van destijds geïndexeerde naar de taxatiedatum. Bij de bepaling van de WOZ-waarde gelden geheel andere uitgangspunten dan bij vaststelling van de marktwaarde.

23/22 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis geno-

men van de klacht van de heer **A. van L.** (hierna te noemen: klager, gericht tegen mevrouw **M.P.M. H.**, aangeslotene bij de Vereniging (hierna te noemen: beklaagde).

De klacht is door klager ingediend bij klachtformulier van 4 oktober 2022 met 19 bijlagen. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. W.D. ter Weele, verbonden aan De Vereende, bij brief van 13 december 2022 met 1 bijlage.

Namens klager is diens standpunt nader uiteen gezet door mr. C.M.H. van Vliet, advocaat te Den Haag, bij brief van 13 januari 2023, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mr. Ter Weele voornoemd bij brief van 9 februari 2023.

Bij e-mail van 25 mei 2023 heeft mr. Ter Weele de uitspraak van 7 maart 2023 van het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), alwaar klager een gelijklopende klacht had ingediend, overgelegd.

Klager heeft bij e-mail van 24 mei 2023 alle stukken overgelegd betreffende het door hem ingesteld hoger beroep tegen de uitspraak van het Tuchtcollege van de Stichting NRVT.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 21 juni 2023 is klager in persoon verschenen, vergezeld door zijn partner, mevrouw M. K.. Ook beklaagde is in persoon verschenen. Zij werd ter zitting bijgestaan door mr. Ter Weele voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klager heeft in 2012 de woning aan de F-laan 38 te O gekocht van de (voorganger van de) Stichting MW, een woningcorporatie, verder te noemen: de Stichting. Het betrof hier een zogenaamde Koopgarant-woning, waarbij is voorzien in een terugkoopregeling op grond waarvan klager verplicht was de woning bij een door hem voorgenomen vervreemding aan de Stichting te koop aan te bieden en waarbij de Stichting verplicht was deze terug te kopen. In de akte van levering van 6 juli 2012 is de alstoen geldende marktwaarde van de woning gesteld op € 190.000,--.

- In 2022 wilde klager de woning verkopen en hij bood deze aan de Stichting te koop aan. In het kader van de terugkoopregeling diende de woning getaxeerd te worden. In opdracht van de Stichting is de woning op 4 juli 2022 geïnspecteerd door de heer S. van der D, verbonden aan G Makelaars en Taxateurs v.o.f., die op 19 juli 2022 zijn taxatierapport uitbracht. De heer Van der D taxeerde de marktwaarde van de woning op € 455.000,--.

- Omdat de Stichting zich niet kon verenigen met de door de heer Van der D getaxeerde marktwaarde – zij achtte deze te hoog -, alsmede omdat met klager geen overeenstemming is bereikt over de te hanteren waarde van de woning, is de woning bij wijze van bindend

advies opnieuw getaxeerd door drie taxateurs, van wie één is benoemd door klager, één door de Stichting en de derde door de beide andere taxateurs gezamenlijk. Deze wijze van geschillenregeling is bepaald in artikel 8.3 van de Akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen.

- Beklaagde is de door de Stichting in het kader van genoemde geschillenregeling benoemde taxateur. De door klager benoemde taxateur is mevrouw M.C. de R. Als derde taxateur is benoemd de heer J.P. van den N., die als penvoerder voor de drie taxateurs heeft opgetreden. Beklaagde en haar mede-taxateurs hebben de woning van klager op 4 augustus 2022 gezamenlijk geïnspecteerd in het bijzijn van klager.

- Op 16 augustus 2022 ontving klager van mevrouw De R het door haar, tezamen met beklagde en de heer Van den N opgestelde taxatierapport, gedateerd 15 augustus 2022. Dit rapport is feitelijk opgesteld door de heer Van den N. Bij dit rapport waren de verklaringen van beklagde en mevrouw De R gevoegd, waarin zij hebben aangegeven in te stemmen met de volledige inhoud van het rapport. In dat rapport werd de waarde van de woning gesteld op € 370.000,-- hetgeen een negatief verschil van € 85.000,-- met de door de heer Van der D getaxeerde waarde opleverde.

- Klager heeft van mevrouw De R een document met vergelijkingsobjecten ontvangen. Deze vergelijkingsobjecten zijn door mevrouw De R aangedragen in het kader van de taxatie-opdracht. In dat document wordt een aantal woningen aan de D-laan te O genoemd, maar niet de woningen D-laan 8 en 21 die door de heer Van der D in diens taxatierapport zijn gebruikt als referentieobjecten. Ook in het taxatierapport van beklagde en haar mede-taxateurs zijn die woningen niet als vergelijkingsobjecten opgenomen.

- Omdat klager van mening was dat er fouten stonden in het rapport van beklagde en de twee andere taxateurs, heeft er in de periode 18 tot 24 augustus 2022 e-mailwisseling plaatsgevonden tussen klager en mevrouw De R, onder meer over de niet in het rapport opgenomen oppervlakte van de zolder. Naar aanleiding hiervan hebben de taxateurs overleg gevoerd en dit punt aangepast in hun gecorrigeerde rapport van 25 augustus 2022. Een en ander heeft echter niet geleid tot een wijziging van de getaxeerde marktwaarde.

- Bij brief van 26 augustus 2022 heeft klager zich bij beklagde en haar mede-taxateurs beklagd over de getaxeerde marktwaarde. Bij e-mail van 7 september 2022 heeft mevrouw De R aan klager laten weten dat zij en haar medetaxateurs wederom overleg hadden gevoerd en daarbij nogmaals uitgebreid naar de taxatiewaarde en de gebruikte referenties hebben gekeken. Mevrouw De R wees er op dat de zolder van de woning van klager geen woonverdieping betrof en dat dit ook niet eenvoudig te realiseren was. Om te kunnen verklaren waarom de taxateur Van der D op een veel hogere waarde was uitgekomen, verzocht mevrouw De R diens taxatierapport met haar te delen, zodat zij en haar mede-taxateurs de door Van der D gebruikte referenties konden toetsen en toelichten waar de verschillen zaten.

- Klager liet daarop weten dat hij zijn klacht door een onafhankelijke instantie zou laten beoordelen. Op 23 september 2022 heeft klager een klacht tegen beklaagde en haar mede-taxateurs ingediend bij het Tuchtcollege van de Stichting NRVV. Op 4 oktober 2022 heeft klager een gelijklopende klacht ingediend bij deze Raad. Bij uitspraak van 7 maart 2023 heeft het Tuchtcollege NRVV de klacht van klager ongegrond verklaard.

- Klager heeft de woning niet voor het getaxeerde bedrag van € 370.000,- aan de Stichting willen terug verkopen. Begin 2023 heeft hij de woning opnieuw te koop aangeboden aan de Stichting.

Vervolgens is de woning nogmaals getaxeerd. Deze laatste taxatie kwam uit op een marktwaarde van € 400.000,-. Voor laatstgenoemd bedrag heeft klager de woning aan de Stichting verkocht.

DE KLACHT

De klacht van klager bestond aanvankelijk uit zeven onderdelen. Naar aanleiding van het door beklaagde gevoerde verweer in deze klachtprocedure, heeft de advocaat van klager namens hem twee klachtonderdelen ingetrokken.

De klacht bestaat thans uit vijf onderdelen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij

- a. de staat van de woning als ‘goed’ beoordeeld heeft, terwijl de heer Van der D die staat als ‘redelijk’ heeft omschreven, maar niettemin op een veel lagere marktwaarde is uitgekomen dan de heer Van der D;
- b. haar bevindingen omtrent de woning niet afzonderlijk van de andere twee taxateurs heeft onderbouwd;
- c. in het rapport twee referentiepanden die door de heer Van der D in diens rapport waren genoemd, heeft weggelaten;
- d. referentiepanden heeft gekozen waarvan de verkoopdatum uit 2020 dateerde alsook heeft gewerkt met ‘gecorrigeerde verkoopprijzen’;
- e. de marktwaarde van de woning heeft getaxeerd op een bedrag dat vrijwel gelijk is aan de WOZ-waarde.

Naar het oordeel van klager heeft beklaagde een onjuist en onvoldoende gemotiveerd taxatierapport opgesteld, waarin de marktwaarde van klagers woning te laag is ingeschat. Als gevolg daarvan is klager in zijn belangen geschaad.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat zij en de andere twee taxateurs voorafgaande aan hun gezamenlijke taxatie geen kennis hebben gehad van de door de heer Van der D getaxeerde marktwaarde van de woning en ook niet de beschikking hebben gehad over diens taxatierapport.

Pas toen het door beklagde en haar mede-taxateurs opgestelde taxatierapport werd aangeboden aan het validatie-instituut NWWI heeft dit instituut contact opgenomen met de heer Van den N en het eerder door de heer Van der D getaxeerde bedrag genoemd. Omdat de door beklagde en haar mede-taxateurs vastgestelde marktwaarde van de woning nogal afweek van de kort daarvoor door de heer Van der D getaxeerde waarde, verzocht het NWWI beklagde en haar mede-taxateurs hun taxatie nogmaals te bezien. Na het contact met het NWWI is het taxatierapport niet aangepast.

Beklaagde en haar mede-taxateurs staan volledig achter het door hen uitgebrachte taxatierapport en de daarin door hen vastgestelde marktwaarde per waardepeildatum 4 augustus 2022.

Met betrekking tot de afzonderlijk klachtonderdelen heeft beklagde zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a (bouwkundige staat van de woning)

Beklaagde wijst er op dat voor de beoordeling van woningen een bouwkundige opnamestaat is ontwikkeld die door haar en haar mede-taxateurs op de juiste wijze is ingevuld. In de opnamestaat wordt een aantal algemene gegevens vermeld en worden verschillende bouwdelen beoordeeld. Vervolgens wordt er per onderdeel aangegeven wat de bevindingen zijn. Hoewel er op enkele punten een veroudering te zien is, zijn beklagde en haar mede-taxateurs van mening dat de woning in goede staat is. De kwalificatie 'goed' of 'redelijk' is een subjectief begrip. De drie taxateurs hebben in hun rapport aangegeven dat zij referenties hebben gebruikt met vergelijkbare onderhoudssituaties.

Klachtonderdeel b (afzonderlijke onderbouwing door taxateurs)

De woning van klager is door de drie taxateurs gezamenlijk opgenomen en aansluitend hebben zij gezamenlijk analyses uitgevoerd en eensluidend de marktwaarde vastgesteld. Het gaat volgens artikel 8.3 lid 2 van de Akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen om een eensluidend oordeel. Het is dan ook niet gebruikelijk dat de taxateurs afzonderlijk een onderbouwing geven van de door hen gezamenlijk vastgestelde marktwaarde. De heer Van den N heeft het concept voor het rapport opgesteld en uitgewerkt. Nadat alle drie taxateurs akkoord waren met de inhoud van het rapport is dit ter validatie aangeboden aan het NWWI.

Klachtonderdeel c (vergelijkingsobjecten)

Beklaagde stelt dat het door mevrouw De R aan klager toegezonden document met vergelijkingsobjecten niet relevant is voor de beoordeling van de klacht. Het in dat document

opgenomen overzicht betreft een lijst van mogelijke referenties, die door mevrouw De R voorafgaand aan de gezamenlijke waardering door de drie taxateurs is ingebracht. Ook de andere twee taxateurs hebben mogelijke referenties aangedragen. Na overleg hebben de drie taxateurs gezamenlijk drie referenties gekozen voor de onderbouwing van de waardering van de woning van klager. Er is gezamenlijk gekozen voor de referentiepanden aan de S-laan 45, S-laan 25 en President K-laan 48. Beklaagde licht toe waarom de door de heer Van der D gebruikte referentiepanden D-laan 21 en D-laan 8 geen goede referenties zijn. Zo beschikken deze twee woningen – in tegenstelling tot de woning van klager – onder meer over een luxe keuken en een vaste trap naar de zolderverdieping, die een hogere nokhoogte heeft, alwaar zich een slaapkamer bevindt.

Klachtonderdeel d (verkoopdata gebruikte referenties)

Beklaagde herhaalt dat de door klager genoemde panden D-laan 8 en 21 geen goede referentieobjecten zijn. De wel in het rapport van beklagde en haar mede-taxateurs genoemde referentiepanden hebben als verkoopdata respectievelijk 23 mei 2022, 24 november 2020 en 17 augustus 2021. Beklaagde is van oordeel dat in het taxatierapport inzichtelijk is gemaakt en is onderbouwd waarom zij van de door hen gekozen referentieobjecten gebruik hebben gemaakt.

Ter zitting van de Raad heeft beklagde een toelichting gegeven op het begrip ‘gecorrigeerde verkoopprijs’. De koopsom van destijds is geïndexeerd naar de waarde op het moment van de taxatie, aldus beklagde.

Klachtonderdeel e (WOZ-waarde)

Beklaagde stelt dat zij en haar mede-taxateurs de waarde van klagers woning niet hebben vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde en dat dit ook niet gebruikelijk is. Het is de gemeente die deze laatste waarde vaststelt. De gemeente houdt bij de bepaling van die waarde geen rekening met de staat van de woning of de ligging. Er wordt enkel gekeken naar de gemiddelde verkoopprijzen van woningen in de buurt. De WOZ-waarde is om die reden geen goede graadmeter voor de vaststelling van de marktwaarde.

DE BEOORDELING

Alvorens de Raad overgaat tot beoordeling van de klacht merkt hij het volgende op.

Ter zitting van de Raad zijn door klager vraagtekens gezet bij de onpartijdigheid dan wel onafhankelijkheid van twee van de drie taxateurs, die het onderhavig taxatierapport hebben vervaardigd.

Klager heeft er op gewezen dat zowel beklagde als de taxateur Van den N voorkomen op een door de Stichting gehanteerde lijst van makelaars die in opdracht van de Stichting taxaties uitvoeren ingeval Koopgarantwoningen aan de Stichting worden aangeboden voor terugkoop. Klager vraagt zich af of er wellicht door de Stichting invloed is uitgeoefend op beklagde en de heer Van den N.

Beklaagde erkent dat zij op de lijst van de Stichting staat. Zij laat weten dat zij een paar jaar geleden door de Stichting op de lijst is geplaatst omdat zij ervaring had met taxaties

van Koopgarant-woningen. Sedertdien heeft zij circa 10 taxaties in opdracht van de Stichting verricht.

De vraag die de Raad dient te beantwoorden is dan ook of gesteld kan worden dat beklagde voldoende onpartijdig en onafhankelijk was om de onderhavige taxatie (mede) uit te voeren. De Raad beantwoordt die vraag bevestigend. Weliswaar kan gesproken worden van een ‘zakelijke relatie’ tussen beklagde en de Stichting, maar die relatie is niet zodanig dat deze van substantieel financieel belang is voor beklagde, zulks gezien het geringe aantal taxaties dat beklagde in de loop der tijd voor de Stichting heeft verricht en de geringe inkomsten die zij daarmee zal hebben gegenereerd. Er is voor de Raad derhalve geen aanwijzing dat beklagde niet onpartijdig en niet onafhankelijk heeft gehandeld bij de totstandkoming van het taxatierapport van haar en haar mede-taxateurs.

De Raad begrijpt wel dat klager teleurgesteld was over de marktwaarde die door beklagde en haar twee mede-taxateurs aan de woning is toegekend, nu deze vrij fors afwijkt van de eerdere taxatie door de heer Van der D.

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a (bouwkundige staat van de woning)

Met beklagde is de Raad van oordeel dat de kwalificatie ‘goed’ of ‘redelijk’ een subjectief begrip is. Dat betekent dat de bouwkundige staat van dezelfde woning door de ene taxateur als ‘goed’ beoordeeld kan worden en door een andere taxateur als ‘redelijk’. Die kwalificatie is maar een van de vele factoren die een rol spelen bij de waardevaststelling van een woning. De omstandigheid dat beklagde en haar mede-taxateurs de woning van klager het predicaat ‘goed’ hebben toebedeeld, maakt nog niet dat hun waarde-vaststelling onjuist is geweest.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b (afzonderlijke onderbouwing door taxateurs)

Het onderhavig taxatierapport is uitgebracht in de vorm van een bindend advies, conform de bepalingen van de Akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen. Dit betekent dat de drie taxateurs tot een gezamenlijk en eensluidend oordeel omtrent de waarde van de woning dienen te komen. Een bindend advies biedt geen plaats voor opname in dat rapport van overwegingen en individuele meningen van de drie taxateurs.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel c (vergelijkingsobjecten)

Aan het document met mogelijke vergelijkingsobjecten dat mevrouw De R aan klager heeft gezonden kan geen ‘status’ worden toegekend. (Opmerking van de Raad: klager noemt dit document een ‘waarderingsdocument’, doch de officiële term is ‘verkoopadvies’ zoals het document ook onderaan vermeldt).

Beklagde heeft toegelicht dat de drie taxateurs afzonderlijk mogelijke referentieobjecten konden aandragen, waarna vervolgens in gezamenlijk overleg door de taxateurs de in het rapport op te nemen referentieobjecten zijn gekozen. Beklagde heeft voldoende toegelicht

waarom de twee door de heer Van der D in diens taxatierapport genoemde panden D-laan 8 en 21 volgens haar en haar mede-taxateurs niet geschikt waren als referentie. Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel d (verkoopdata gebruikte referenties)

De Raad deelt niet de mening van klager dat de verkoopdata van de door beklaagde en haar mede-taxateurs in het rapport opgenomen referentiepanden in tijd te ver verwijderd liggen van de datum van het onderhavig taxatierapport.

Het is gebruikelijk dat taxateurs referenties (=gedane transacties) zoeken die liggen vóór de waardepeildatum van het te taxeren object.

De transactieprijs uit het verleden van die referentiepanden dient dan gecorrigeerd te worden naar de waardepeildatum van het te taxeren object. Dit is de zogeheten ‘gecorrigeerde verkoopwaarde’.

Een en ander is ook vastgelegd in de structuur van het taxatierapport, enerzijds om aan te tonen dat min of meer soortgelijke woningen als vergelijkingsobject gebruikt en bekeken zijn, en anderzijds om de marktontwikkeling zichtbaar te maken over de periode tussen de transactiedatum van de referentiewoning en de waardepeildatum van het te taxeren object. Indien voldoende referentiepanden aanwezig zijn, zoeken taxateurs doorgaans naar referentiepanden waarvan de transactiedatum maximaal 5 jaar ligt vóór de waardepeildatum van het te taxeren object.

De verkoopdatum van het gekozen referentieobject S-laan 45 is 23 mei 2022. Het object S-laan 25 is verkocht op 24 november 2020 en het object President K-laan 48 op 1 april 2021 (abusievelijk is in het verweer van beklaagde de transportdatum van dit object genoemd, te weten 17 augustus 2021). De transactiedata van de gekozen referentieobjecten liggen derhalve ruim binnen de hierboven genoemde periode van (maximaal) 5 jaar. Omdat de verkoopdatum van twee van de genoemde referentie-panden is gelegen enige tijd vóór het uitbrengen van het taxatierapport betreffende de woning van klager, wijkt de transactieprijs van die panden substantieel af van de gecorrigeerde verkoopwaarde. Omdat de verkoopdatum van het object S-laan 45 is gelegen kort vóór de taxatie van de woning van klager, wijkt de gecorrigeerde verkoopwaarde van dit pand niet of nauwelijks af van de verkoopprijs.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel e (WOZ-waarde)

Nu de WOZ-waarde van een woning door de gemeente wordt vastgesteld en nu daarbij geheel andere uitgangspunten gelden dan bij een individuele taxatie van een woning, kan ook dit klachtonderdeel niet leiden tot een gegrondverklaring van de klacht.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 24 juli 2023.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris