



art.38 vragen VVD
Kleine Houtstraat116

Wagenhof Bedrijfsmakelaars BV heeft de taxatie verricht van Kleine Houtstraat 116. Volgens het rapport met het doel 'het vaststellen van de marktwaarde'. (blz 3) Volgens datzelfde rapport is de marktwaarde 'het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld'. Wagenhof heeft de marktwaarde per 15 april 2016 getaxeerd op 525.000,--.

Wagenhof is lid van de NVM Business en bij de NRVT ingeschreven bij de Kamer Bedrijfsmatig vastgoed, niet-zijnde het lidmaatschap/de inschrijving van taxateurs van woningen.

Uit hoofde van zijn lidmaatschap/inschrijving is Wagenhof in ieder geval gebonden aan de European Valuation Standards (EVS). Elk taxatierapport dient hieraan te voldoen. Taxatiewaarde en/of prijs zijn volgens de EVS norm geen toegelaten waarde begrippen. De marktwaarde mag als schatting niet meer afwijken van een daadwerkelijke opbrengst dan een bandbreedte van 10% tot 15%.

Uit hoofde van zijn lidmaatschap/inschrijving is Wagenhof wat zijn beroepsmatig handelen betreft onderworpen aan tucht- en klachtrecht.

Vragen:

- De taxateur is lid van NVM Business en registertaxateur in de NRVT Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Kan de wethouder de taxateurs verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur voldoende deskundig is om een woonhuis te taxeren? Ten overvloede: een objectieve maatstaf is niet jezelf voor deskundig houden.
- Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVT) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en van het NRVT/de NVM heeft getaxeerd. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur zich aan de richtlijnen heeft

gehouden middels een specifieke verwijzing naar de EVS/NRVT/NVM richtlijnen?

- Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVT) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en het NRVT/de NVM de meest optimale aanwending heeft getaxeerd. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur de meest optimale aanwending heeft gewaardeerd door rekening te houden met de situatie dat *de zittende huurder koopt*?
- Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVT) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en/of NRVT/NVM eerst de marktwaarde met de feitelijke situatie (verhuurd) dient te taxeren gevolgd door “de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de koper bewoond blijft” bij de situatie *de zittende huurder koopt*. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven toe te lichten waarom de taxateur voor een andere opzet gekozen heeft in het taxatierapport en dit naar de mening van de taxateur toch voldoet aan de vereisten voor taxateurs NRVT/NVM?
- De marktwaarde mag in de regel als schatting niet meer afwijken van een daadwerkelijke opbrengst dan een in de branche gebruikelijke bandbreedte van 10% tot (in bijzondere gevallen) 15%. Waarom is afgezien van een tuchtrechtelijke en/of klachtprocedure tegen de taxateur nu de gebleken afwijking van de getaxeerde waarde ongeveer 50% bedraagt?
- Is de wethouder bereid in het algemeen belang van de gemeente Haarlem op de korst mogelijke termijn een tuchtrechtelijke en/of klachtprocedure te starten tegen de taxateur bij zowel het NRVT als de NVM teneinde recht te kunnen doen aan een onverkwikkelijke situatie waarbij de gemeente Haarlem zelfs nationaal in het hemd is gezet?

Haarlem 12 december 2017.

Fractie VVD

Hendrikje van der Smagt.