

*“We gaan verbouwen. Voor de financiering heb ik een taxatierapport nodig. Ik woon in dat oude boerderijtje net 5 kilometer buiten het dorp. Ken je dat? Heerlijk plekje op het rustige platteland. Wil jij de taxatie voor mij in orde maken?”*

*“Zeker ken ik dat. Je woont daar al jaren toch? Harstikke leuke woning, die taxatie ga ik voor je in orde maken.”*

## Bananenschil 8: Een verkeerde bestemming



### Toezicht aan het woord

Bovenstaande situatie komen wij veel tegen bij het Doorlopend Toezicht. In eerste instantie lijkt het te gaan om een doorsnee woning. Er wordt immers al lange tijd in gewoond. Maar dat betekent niet dat wonen volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Misschien heeft deze woonboerderij een agrarische bestemming.<sup>1</sup> Het is van belang dat de taxateur hier grondig onderzoek naar doet.

### Bestemmingsplan is in principe leidend.

Als wonen volgens het bestemmingsplan zonder meer is toegestaan, dan is er niets aan de hand. Maar wat als dat niet zo is? In dat geval is het verstandig dat de taxateur, naast de feitelijke bestemmingsplangegevens, extra aandacht vestigt op de bestemming. Van belang is dat in het taxatierapport ondubbelzinnig wordt vermeld dat het huidige gebruik volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan.

Ook let de taxateur goed op zijn gekozen referenties. Een pand met agrarische of bedrijfsmatige bestemming kan niet zonder meer worden vergeleken met panden met een woonbestemming.

### Gedoogbeleid

Dat het bewonen van een pand zonder woonbestemming al jaren door de gemeente gedoogd wordt, is geen reden om het pand te taxeren alsof wonen volgens het

bestemmingplan is toegestaan. Er is immers geen enkele garantie of de gemeente dat gedogen in de toekomst blijft doen. Wie weet, misschien gaan zij morgen handhaven.

Let op: als er redelijkerwijs vanuit kan worden gegaan dat de gemeente de bestemming wil veranderen, en daar heeft de taxateur schriftelijk bewijs van, dan hoeft er geen bezwaar te zijn tegen een taxatie met als bijzonder uitgangspunt dat (permanente) bewoning door particulieren is toegestaan.

### Uitspraak Tuchtcollege NRVT

Het Tuchtcollege NRVT oordeelde in juli 2018 dat het onderzoeken van de bestemming hoort bij de taken van de taxateur. Bij een zaak waar de taxateur dit naliet, heeft het tuchtcollege een waarschuwing opgelegd.

[Controle bestemmingsplan bij taxatie woning](#)

---

<sup>1</sup> Hetzelfde principe kan van toepassing zijn op woningen met een bedrijfsmatige bestemming.