



“Zeg, wil je mijn woning taxeren? Het is een schitterend pandje in de binnenstad met een prachtig dakterras. Zo’n buitenruimte is uniek hier in het centrum. Dat zal de waarde van mijn woning flink verhogen, toch?”

“Natuurlijk wil ik dat doen. Mooi hoor, zo’n dakterras. Dat de gemeente daar toestemming voor gegeven heeft. Dat doen ze niet zomaar”

“Oh, dat heb ik niet nagevraagd. Ik heb het allemaal zelf aangelegd. Dat doet toch iedereen?”

Lessen uit de praktijk 15: Gebruik vastgoed strijdig met het bestemmingsplan

NRVT ontvangt met enige regelmaat vragen over vastgoed waarvan het huidige gebruik strijdig is met het bestemmingsplan. In de nieuwsbrief van [december 2020](#) werd dit onderwerp al eerder aangestipt. Er was toen sprake van een situatie waarbij permanente bewoning van het vastgoed strijdig is met het bestemmingsplan. Het risico doet zich voor dat de opdrachtgever hiervan niet op de hoogte is. Als taxateur beschermt u uw opdrachtgever door hem erop te wijzen dat het huidige (of beoogde) gebruik niet is toegestaan.

In het huidige praktijkvoorbeeld is de situatie anders. De opdrachtgever weet wel degelijk dat zijn handelen in strijd is met het bestemmingsplan of andere gemeentelijke bepalingen. Hij heeft het terras immers zelf aangelegd, zonder een vergunning aan te vragen. Ook andere voorbeelden zijn denkbaar. Denkt u bijvoorbeeld aan illegale kamerverhuur of het gebruik van een nabijgelegen gemeentelijk perceel grond.

Wat doet u als u een dergelijke situatie aantreft?

Een eenvoudige oplossing lijkt het hanteren van een bijzonder uitgangspunt, waarbij u ervan uitgaat dat de

huidige situatie is toegestaan of zal worden toegestaan. Dit is echter niet zonder meer een werkbare en acceptabele oplossing. Een bijzonder uitgangspunt moet immers redelijk en niet onrealistisch zijn.

In dit voorbeeld dient u zich af te vragen hoe waarschijnlijk het is dat de gemeente toestemming geeft voor de aanleg van het dakterras. U moet nagaan of aan de eisen voor een omgevingsvergunning is voldaan en/of wordt voldaan aan de bouwvoorschriften. Een koper moet tenslotte kunnen weten of de huidige toestand gelegaliseerd kan worden. Dat een bepaalde situatie al jaren wordt gedoogd kan nooit als rechtvaardiging gebruikt worden. U weet namelijk niet of de gemeente morgen alsnog gaat handhaven.

Van u als Register-Taxateur wordt verwacht dat u over de vakbekwaamheid beschikt om met dergelijke situaties om te gaan. Komt u er niet uit? Neem de opdracht dan niet aan of geef deze terug, of zoek advies bij iemand die u hiermee kan helpen.