

De meerwaarde van een NVTB-taxateur

Een aannemer heeft in opdracht van een gemeente, werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de revitalisering van een woonwijk. Onderdeel hiervan was de renovatie van trottoirs en wegen; de bestaande bomen moesten hierbij behouden blijven.

De benodigde beschermingsmaatregelen zijn geregeld in het bestek, waarin ook een clause is opgenomen die stelt dat eventuele schade aan de boombeplanting wordt berekend volgens de rekenmethode-Raad. Opdrachtgevers hebben de vrijheid dit te doen en het kan bomen op bouwlocaties extra bescherming bieden.

Ongelukje

Ondanks zorgvuldig handelen van de aannemer is er toch schade aan een van de bomen ontstaan. Dit komt door het ondeskundige werk van een onderaannemer, dat aan de aandacht van zowel de aannemer als de toezichthouder is ontsnapt. De onderaannemer had geen flauw benul wat wel en niet mogelijk was bij grondwerkzaamheden in relatie tot bomen. Hierdoor zijn er wortels ernstig beschadigd geraakt. De gemeente is er allesbehalve blij mee. Hieruit blijkt eens te meer dat spelregels en een goede werkinstructie cruciaal zijn voor een goed eindresultaat.

De boom

Binnen het werkgebied staan meerdere iepen, waaronder de beschadigde boom. Deze staat in de verharding als straatboom en heeft primair een landschappelijke/stedenbouwkundige functie. De boom had bij aanvang van het werk een goede conditie en alles was er aan gelegen hem te behouden en in te passen in de nieuwe situatie.

Onherstelbaar beschadigd

De gemeente is terecht ongelukkig met deze situatie: een iep met een leeftijd van 70 jaar is onvervangbaar. Gelukkig is er de clause in het bestek waarmee de schade in rekening kan worden gebracht bij de aannemer. De gemeente laat een medewerker de schade beoordelen en een taxatie uitvoeren. Volgens deze is de schade zo omvangrijk, dat de stabiliteit van de boom in gevaar is; de boom moet dringend worden gekapt. De maten worden opgenomen, en vervolgens wordt de boom bij wijze van noodkap verwijderd.

De taxatie

Het taxatierapport van de medewerker van de gemeente is als volgt. Op één A4'tje is een schadeberekening gerapporteerd. Grofweg is het schadebedrag als volgt opgebouwd:

- post 1: de kosten voor de kapaanvraag;
- post 2: de kosten voor kap en afvoer van de boom;
- post 3: de kosten voor het leveren en planten van een nieuwe boom;
- post 4: de waarde berekend volgens de methode-Raad.

Dit rapportje wordt – met de aansprakelijkheidsstelling – naar de aannemer verstuurd.

Het vervolg

De aansprakelijkheidsstelling voor een bedrag van € 8.000 is voor de aannemer aanleiding om bij zijn juridisch adviseur om raad te vragen.

MICHEL VAN INGEN,
NVTB-TAXATEUR,
COBRA
BOOMADVISEURS BV

Taxeren is een vak apart



Voor de kenners onder ons: op zich is € 8.000 geen overdreven bedrag voor een boom van die orde. Toch schakelt de adviseur een NVTB-taxateur in om de boomschade te toetsen. Het rapport was in de ogen van de aannemer onduidelijk en niet gemotiveerd.

Bij de ingeschakelde taxateur roept de inhoud van het rapport van de gemeente onmiddellijk een aantal vragen op:

- Was de boom überhaupt onherstelbaar beschadigd?
 - Waarom zijn er meerdere schadeposten naast elkaar opgevoerd?
 - Waarom zijn de keuzes die zijn gemaakt bij het uitwerken van de rekenmethode, niet onderbouwd?
 - Wat waren de omvang en conditie van de boom die verloren is gegaan?
- Daarnaast zijn nog tal van vragen onbeantwoord. De NVTB-taxateur stelt een brief met vragen op en adviseert de juridisch adviseur van de schadeveroorzaker om voorlopig maar niet over te gaan tot uitkeren van het geclaimde geldbedrag. Er is een verschil van inzicht.

Hoe nu verder?

De gemeente beantwoordt de gestelde vragen schriftelijk aan de juridisch adviseur van de aannemer, die vervolgens bij zijn NVTB-taxateur aanklopt. Deze reconstrueert en rapporteert de waardebeoordeling, wat een uiteindelijk schadebedrag oplevert dat € 3.500 lager ligt dan het geclaimde. De gemeente heeft in dit geval dus niet overtuigend genoeg getaxeerd. De NVTB-taxateur doet onderbouwd verslag door een korte brief op te stellen, met daarin het advies om de schade te schikken. Aldus geschiedt...

De moraal van het verhaal

De hele gang van zaken laat zich in enkele korte vragen en antwoorden samenvatten.

- *Heeft de aannemer zorgvuldig gehandeld?*
Nee, niet voldoende om de schade te voorkomen.

- *Heeft de boomeigenaar recht op schadevergoeding?*
Ja, hoewel het twijfelachtig is of de schade zo omvangrijk was dat de boom gekapt moest worden. Dat kunnen we niet meer vaststellen.
- *Heeft de boomeigenaar verstandig gehandeld?*
Nee, dit is een geval van 'schoenmaker blijf bij je leest'. Taxeren is een vak apart. Het staat iedereen vrij een taxatie uit te voeren, er is wettelijk niets voorgeschreven. Maar NVTB-geregistreerde taxateurs staan voor kwaliteit. De overtuigingskracht van een taxatierapport is essentieel: het rapport mag niet leiden tot vraagtekens en moet discussie voorkomen. De tegenpartij gaat op grond daarvan onmiddellijk en zonder morren over tot het uitkeren van het schadebedrag.
- *Is de NVTB-taxateur met zijn schadeberekening te pessimistisch geweest, waardoor de boomeigenaar geld is misgelopen?*
Nee, hoogstwaarschijnlijk niet... de NVTB-taxateur heeft in ieder geval in het belang van zijn opdrachtgever gerekend volgens de juiste richtlijnen en heeft terecht kritische vragen gesteld over de taxatie van de gemeente.
- *Heeft de veroorzaker juist gehandeld?*
Ja! Natuurlijk had hij de schade moeten voorkomen. Hij onderkent wel dat door zijn handelen schade aan andermans eigendom is ontstaan en dat schade moet worden vergoed. Dit uiteraard wel in alle redelijkheid en billijkheid, en niet tegen elke prijs.

De moraal: taxerend Nederland bezint eer ge begint. Zet een ter zake kundige NVTB-taxateur in en voorkom discussie. Overtuig degene die uw boom heeft beschadigd met een goed taxatierapport. ■

Achtergrond van de rekenmethode

De rekenmethode NVTB is een afschrijvingsmodel: dit sluit aan bij de in Nederland maatschappelijk aanvaarde taxatiemethoden. Het gevolg is wel, dat de waarde van een boom afneemt naarmate de eindleeftijd nadert.