

Dossiernummer: GC211105

Datum: 20 december 2021

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A RT

Register-Taxateur te [plaats]

verzoeker,

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te UTRECHT,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het geschil van 5 november 2021 met als bijlagen het taxatierapport (ongedateerd) van [adres], de plausibiliteitsverklaring van 30 september 2021 en correspondentie tussen verzoeker en verweerder;
- Het verweerschrift d.d. 17 november 2021 met als bijlage verbetervoorstellen en correspondentie tussen verzoeker en verweerder;
- Op verzoek van de Geschillencommissie heeft verweerder ook de eerste versie van het taxatierapport toegestuurd.

De zienswijze van verzoeker en verweerder is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 7 december 2021. Hierbij heeft verzoeker een pleitnota overgelegd.

2. Het geschil

Verzoeker heeft het volgende aangevoerd: op 22 september 2021 heeft hij een taxatierapport van [adres] gereed gemeld bij NWWI. Op 23 september 2021 heeft verzoeker een aantal verbetervoorstellen ontvangen. Verzoeker was het niet eens met een aantal voorstellen en heeft daarop per mail gereageerd. Hij heeft een aantal kleine punten aangepast en onder andere de huurprijzencheck toegevoegd. Vervolgens kwam er volgens verzoeker een andere medewerker van NWWI, die zelf geen register taxateur is en die volgens verzoeker pietluttigheden zocht om het rapport niet te hoeven valideren. Verzoeker heeft op 27 september het rapport opnieuw ter validatie aangeboden, waarop hij een melding kreeg dat het rapport niet gereed gemeld mocht worden. Verzoeker heeft hierop aanvullende stukken ter onderbouwing toegevoegd. Daarop werd het taxatierapport opnieuw afgewezen.

Vervolgens is na hernieuwd contact het rapport opnieuw opengesteld en is nader overlegd met een andere medewerker van NWWI, die wél zelf register taxateur is.

Na nader overleg en nadere toelichting is het taxatierapport vervolgens alsnog gevalideerd.

Verzoeker wijst op de monopoliepositie van NWWI en acht die niet verenigbaar met het inzetten van niet-deskundige medewerkers bij de validatie van rapporten. Hij is ervan overtuigd dat zijn rapport ruim voldoende was voor validatie.

Voorts is verzoeker het er niet mee eens dat er na deze discussie een aantekening is toegevoegd in het systeem 'doorlopend toezicht', waardoor daarin vermeld staat dat er sprake is van 'enig risico' op het gebied van objectiviteit en vakbekwaamheid.

Verzoeker wil dat deze onterechte aantekeningen uit zijn dossier worden verwijderd.

3. Het verweer

Het NWWI kan zich niet vinden in het standpunt van verzoeker dat er sprake zou zijn van laakbaar handelen door het NWWI dan wel door een medewerker en van misbruik van monopoliepositie.

Het NWWI stelt zich op het standpunt dat een taxatierapport in principe qua inhoud moet voldoen en dat enkel zogenaamde 'verbetervoorstellen' zouden moeten worden verstuurd als zaken alleen maar verduidelijkt moeten worden. Soms kunnen ook fouten gemaakt worden. Dan zal het NWWI niet schromen om een verbetervoorstel te sturen om het validatieproces niet te frustreren. In dit geval voldeed het ter validatie aangeboden rapport allerminst aan de eisen en heeft NWWI mogelijk zelfs teveel geprobeerd het taxatierapport alsnog gevalideerd te krijgen.

In eerste instantie is door een validatiemedewerker een aantal terechte opmerkingen gemaakt over de onderbouwing van het waardeoordeel. De waarde van alle referentieobjecten week af van het getaxeerde en er stond onvoldoende toelichting voor deze afwijking in waarde over het taxatierapport. Ook ontbraken referenties ter onderbouwing van de huurprijs. Tevens is gevraagd waarom de berekening niet uitgaat van de overeengekomen huursom. De berekening van verzoeker lijkt onvoldoende toepasbaar op de verhuur van woonruimte en meer geschikt voor verhuur van bedrijfsruimte. Hierdoor is de onderbouwing niet te toetsen.

Daar er naar de mening van het NWWI onvoldoende inhoudelijke reactie is gekomen van verzoeker om de validatie van het taxatierapport verder in behandeling te nemen, heeft er uiteindelijk een uitgebreid telefoongesprek plaatsgevonden tussen verzoeker en een medewerker van de afdeling compliance.

Naar aanleiding van dit telefoongesprek is besloten om verzoeker nog eenmaal de kans te geven het taxatierapport dusdanig aan te leveren dat er (nagenoeg) niets meer op aan te merken zou zijn.

In totaal is het rapport zesmaal ter validatie aangeboden. NWWI geeft nog aan dat het rapport nog steeds verre van de schoonheidsprijs verdient, en er bij NWWI nog steeds een aantal vragen bestaan over onder meer de onderbouwing en de berekening.

NWWI merkt verder op dat één van haar validatiemedewerkers geen register taxateur (meer) is, maar aantoonbaar beschikt over voldoende deskundigheid.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, vastgesteld op 16 september 2020;
- het voor validaties geldende Normenkader, waaronder Hoofdstuk 2 van het Addendum Validatie Instituten, versie 1 januari 2018 en de door NRVT vastgesteld reglementen;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT, vastgesteld op 3 december 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

De Geschillencommissie stelt vast dat verzoeker staat ingeschreven als register taxateur in het door NRVT gehouden register, Kamer Wonen. Ook staat vast dat tussen verzoeker en verweerder een aansluitingsovereenkomst gesloten is.

Het geschil gaat over een door verzoeker opgesteld taxatierapport, dat ter validatie aangeboden is bij verweerder. Verzoeker kan in zoverre ontvankelijk worden geacht in zijn verzoek.

Verzoeker uit kritiek op de gang van zaken bij de validatie van zijn rapport en noemt in dat verband de monopoliepositie van NWWI. Dit is een gegeven, waar de Geschillencommissie zich verder niet over uit kan spreken.

De monopoliepositie van NWWI brengt met zich dat van NWWI verwacht mag worden dat zij extra zorgvuldig omgaat met de belangen van taxateurs die rapporten ter validatie aanbieden. Daarover kan de Geschillencommissie zich wél uitspreken.

Van NWWI mag verwacht worden dat zij bij het validatieproces deskundige medewerkers inzet. Het is echter geen vereiste dat daarbij uitsluitend register taxateurs ingezet worden. Verzoeker heeft niet aannemelijk gemaakt dat de door hem bedoelde medewerker van NWWI niet deskundig is.

Voorzover het verzoek ziet op de aantekeningen in het systeem Doorlopend Toezicht, overweegt de Geschillencommissie als volgt.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft NWWI toegelicht dat elk verbetervoorstel automatisch vastgelegd wordt in het systeem Doorlopend Toezicht. Een individuele medewerker van NWWI heeft daar verder geen invloed op. Wel kan een achteraf onterecht gebleken verbetervoorstel alsnog handmatig verwijderd worden.

Het systeem kent in verschillende categorieën drie coderingen: groen (geen risico), oranje (enig risico) en rood (hoog risico). Er is sprake van een relatieve weging, waardoor bij drie of meer verbetervoorstellen ten aanzien van één categorie, deze categorie van bijvoorbeeld groen kan verkleuren naar oranje. NWWI heeft toegelicht dat door verzoeker minder dan 29 taxaties ter validatie zijn aangeboden in de afgelopen twee jaar. Dat is relatief weinig, waardoor enkele verbetervoorstellen al effect kunnen hebben op de codering. Volgen hierna echter een aantal rapporten die zonder meer gevalideerd kunnen worden, dan kleurt het systeem van bijvoorbeeld oranje weer naar groen.

De in het systeem Doorlopend Toezicht vastgelegde informatie wordt gedeeld met NRVT, die deze informatie kan meenemen bij haar doorlopend toezicht op taxateurs en in het bijzonder ook bij haar beslissing om bij een taxateur een audit uit te voeren. Die beslissing wordt echter gebaseerd op een veelheid van factoren, waarvan de informatie uit het systeem Doorlopend Toezicht er één is.

Het door NRVT op de register taxateur te houden doorlopend toezicht is vastgelegd in het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT. Hieruit blijkt dat een uitgebreid onderzoek van een door NRVT aangewezen auditor voorafgaat aan een eventuele beslissing van het bestuur van NRVT in het kader van doorlopend toezicht. Verder is voorzien in rechtsbescherming voor een register taxateur, zoals vastgelegd in hoofdstuk 2 van het Reglement.

Uit het voorgaande volgt dat de invloed van een onterecht gebleken verbetervoorstel op een beslissing van het bestuur van NRVT in het kader van doorlopend toezicht uiterst beperkt is.

De Geschillencommissie is van oordeel dat van NWWI verwacht mag worden dat zij zorgvuldig omgaat met eventuele verzoeken van een taxateur om een verbetervoorstel te verwijderen. Gezien de beperkte invloed die een onterecht verbetervoorstel heeft voor een taxateur, zal een taxateur in het algemeen onvoldoende belang hebben bij een uitspraak van de Geschillencommissie over het al of niet terecht intrekken van een verbetervoorstel, ook al kan die intrekking invloed hebben op een codering / aantekening in het systeem Doorlopend Toezicht.

Slechts in uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld: een veelheid aan twijfelachtige verbetervoorstellen, waarbij NWWI zich bij herhaling onredelijk opstelt in het overleg met de betrokken taxateur daarover), zou er ruimte kunnen zijn voor een uitspraak van de Geschillencommissie ter zake.

Van een dergelijke uitzonderlijke situatie is in dit geval niet gebleken, zodat de Geschillencommissie het verzoek van verzoeker ook op dit punt zal afwijzen.

De Geschillencommissie is er overigens niet van overtuigd geraakt dat het aanvankelijk ingediende taxatierapport zonder meer gevalideerd had kunnen worden, onder meer omdat hierbij een huurprijzencheck en rendementsberekening ontbraken en geen huurreferenties waren opgenomen.

Dat betekent dat NWWI terecht vragen heeft gesteld bij het taxatierapport. Ook de overige verbetervoorstellen komen de Geschillencommissie in algemene zin niet als onredelijk voor, ook al had de formulering van de diverse opvolgende verbetervoorstellen soms helderder gekund.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek af.

Ziet, nu verzoeker niet in het gelijk wordt gesteld, geen aanleiding NWWI op te dragen het geschillengeld aan verzoeker te vergoeden;

Ziet geen aanleiding één der partijen te veroordelen in de kosten van het geschil.

Deze uitspraak is gedaan op 20 december 2021 door de Geschillencommissie Validaties.