

Dossiernummer: GC220419

Datum: 15 juni 2022

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A

register taxateur te [plaats]

verzoeker,

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 1 juni 2022 met als bijlagen correspondentie tussen verzoeker en verweerder, waaronder de klachtafhandeling van 19 mei jl. en het (concept) taxatierapport van 13 mei 2022 van [adres];
- Het verweerschrift ontvangen op 10 juni 2022.

2. Het geschil

Verzoeker heeft aan het NWWI een taxatierapport voorgelegd ter validatie. Vervolgens zijn door de afdeling Validatie van verweerder enkele vragen gesteld. Deze heeft verzoeker verwerkt, waarna hij het aangepaste rapport opnieuw gereed heeft gemeld. Daarna is er telefonisch contact geweest met verzoeker, waarbij hem is gezegd dat er onvoldoende rekening was gehouden met de indexering van de canon, en dat het rapport zou vervallen. Verzoeker heeft een klacht ingediend bij de afdeling Compliance, hetgeen niet tot een ander resultaat leidde.

In het taxatierapport heeft verzoeker na vragen van het NWWI een berekening opgenomen, waaruit volgens verzoeker blijkt dat de reële rente over de grondwaarde hoger is dan de huidige canon. Hiermee heeft verzoeker onderbouwd dat de erfpachtwaarde in deze situatie positief is ten opzichte van eigen grond, zodat in de vergelijking de fictie wordt aangenomen als zou het eigen grond betreffen, zoals dat ook gedaan wordt bij WOZ-taxaties.

Verzoeker verwijt het NWWI starheid en vindt dat hem onvoldoende mogelijkheid is geboden tot nadere uitleg, sparren of collegiaal overleg was niet mogelijk. Er is resoluut gesteld dat niet tot validatie werd overgegaan. Ook na bezwaar bij de afdeling Compliance is dat standpunt ongewijzigd gebleven.

Verzoeker wil dat zijn rapport alsnog ter validatie in behandeling wordt genomen.

3. Het verweer

Het NWWI heeft haar standpunt uiteengezet aan de hand van de vier punten:

1. Verzoeker wenst alsnog validatie van zijn taxatierapport;
2. Verzoeker verwijt het NWWI starheid, er is geen overleg mogelijk, sparren is niet mogelijk, en er is geen mogelijkheid geboden tot nadere uitleg;
3. Er is resoluut besloten dat niet tot validatie werd overgegaan;
4. Ook na ingediend bezwaar bij Compliance werd uitspraak gedaan dat terecht niet tot validatie was overgegaan en dat het taxatierapport kwam te vervallen.

Ad 1. Het NWWI heeft na ontvangst van het taxatierapport geconstateerd dat het taxatierapport niet voldeed aan de geldende normen en heeft diverse vragen aan verzoeker gesteld. Na ontvangst van de reactie van verzoeker is besloten dat het rapport niet meer kon voldoen aan de normen omdat:

- verzoeker stelt dat, in dit specifieke geval, de in erfpacht uitgegeven grond een positieve waarde kent ten opzichte van grond in volle eigendom. De berekening staat bij onderdeel O Nadere mededelingen;
- verzoeker stelt dat, omdat de erfpacht-waarde in deze positief t.o.v. eigen grond is, in de vergelijkingen de fictie wordt aangenomen als zou het eigen grond betreffen. Dit zoals WOZ-taxaties wordt gedaan.

Verzoeker lijkt in zijn berekening zoals vermeld onder O geen rekening te houden met indexatie of herziening van de erfpacht(canon) of voorwaarden. Dat geldt ook voor de afloop erfpachtduur. Evenmin wordt het voorkeursrecht van koop vermeld in het taxatierapport.

Daardoor komt verzoeker tot de verre van gangbare conclusie dat erfpacht door een potentiële koper positiever gewaardeerd zou worden dan volle eigendom. Tot slot geeft verzoeker niet aan hoe hij aan zijn m² prijzen, die hij gebruikt in zijn berekening, komt. Deze worden nergens onderbouwd.

Gelet op bovenstaande stelt het NWWI zich op het standpunt dat het betreffende taxatierapport niet aan de daarvoor gestelde normen voldoet, waardoor er van validatie geen sprake kan zijn. Naar de mening van het NWWI heeft de taxateur onvoldoende aannemelijk gemaakt dat een potentiële koper bereid is om voor een beperkt zakelijk recht hetzelfde of zelfs meer te betalen dan voor onbezwaard eigendom.

Ad 2. Het is de taak van het NWWI om bij validatie een taxatierapport te toetsen aan de normen. Sparren dan wel overleg over een rapport behoort dan ook niet tot haar taak. De mogelijkheid hiertoe is dan ook inderdaad niet geboden. Op het moment dat het NWWI zou sparren op dergelijke essentiële onderdelen, als het berekenen van de waarde van een recht van erfpacht, zou het NWWI 'medeopsteller' van het taxatierapport worden, hetgeen niet de bedoeling kan zijn.

Ad 3. Het NWWI kan zich niet vinden in de stelling dat resoluut is besloten niet tot validatie over te gaan. Er zijn aan verzoeker nadere vragen gesteld, onder meer naar de onderbouwing van de marktwaarde en de invloed van de canon, nu verzoeker enkel referentieobjecten heeft gebruikt gelegen op grond in volle eigendom in plaats van erfpacht. Opdrachtgever heeft volgens de bijgevoegde akte een persoonlijk gebruiksrecht. Verzoeker maakt dit op geen enkele wijze kenbaar in zijn rapport, waardoor een onjuiste voorstelling van de werkelijkheid is ontstaan. Immers, gelet op het doel van de taxatie, zou op basis van dit rapport mogelijk een hypotheek kunnen worden gevestigd op een perceel dat niet in eigendom is van opdrachtgever danwel een te hoge hypotheek worden gevestigd op het recht van erfpacht, omdat het andere perceel niet in eigendom is van opdrachtgever.

Er is met een medewerker van de afdeling Compliance telefonisch contact geweest, waarbij is toegelicht dat de insteek van de berekening van het recht van erfpacht niet juist is, vóórdat besloten is het rapport te laten vervallen. Vervolgens heeft verzoeker nog een interne klacht ingediend, die is afgewezen. Verzoeker heeft daarmee voldoende kans gehad om onduidelijkheden weg te nemen. Daarbij is het NWWI de mening toegedaan dat verzoeker als taxateur verantwoordelijk is voor de inhoud van het rapport en dat het niet de taak van het NWWI is om de taxateur aan de hand te nemen. Zeker niet voor wat betreft een cruciaal onderdeel als de onderbouwing van de marktwaarde.

Ad 4. Indien er een klacht of bezwaar bij Compliance binnen komt, wordt in eerste instantie beoordeeld of het interne proces goed en volledig is doorlopen. In dit geval is er een verbetervoorstel met diverse punten verstuurd. De reactie hierop van verzoeker is getoetst op volledigheid en aannemelijkheid. Hierbij is er intern overleg geweest met een medewerker met specifieke kennis over erfpachtsituaties.

Vervolgens is er telefonisch contact geweest waarbij een en ander is besproken. De uitkomst van dit alles is geweest dat het standpunt van verzoeker ten aanzien van invloed van de erfpacht onvoldoende aannemelijk is gemaakt. Hierop is besloten niet tot validatie over te kunnen gaan, hetgeen verzoeker schriftelijk is medegedeeld. De conclusie van de afdeling Compliance is dat er op de juiste wijze invulling is gegeven aan het interne proces en dat terecht besloten is niet tot validatie over te gaan.

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 (zoals gewijzigd op 1 oktober 2020) en de door NRVT vastgesteld reglementen.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid

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 het NWWI een aansluitingsovereenkomst gesloten is.

Het geschil gaat over een door verzoeker opgesteld taxatierapport, dat ter validatie aangeboden is bij het NWWI. Het geschil betreft daarmee een kwestie waarop het Reglement Geschillenbeslechting Validaties ziet, zodat de Geschillencommissie zich bevoegd acht kennis te nemen van het geschil.

Inhoudelijke beoordeling van het geschil

Verzoeker heeft bij het NWWI een taxatierapport ter validatie aangeboden. Het NWWI heeft naar aanleiding daarvan een aantal vragen gesteld. Verzoeker heeft deze beantwoord, maar niet naar genoegen van het NWWI. Vervolgens is er telefonisch contact geweest. Ook tijdens dit telefonisch contact heeft verzoeker het NWWI niet weten overtuigen.

In de basis heeft het NWWI hiermee een juiste procedure gevolgd. De Geschillencommissie heeft marginaal getoetst of de beslissing van het NWWI onredelijk is. De Geschillencommissie gaat mee in de uitleg van het NWWI dat niet aannemelijk wordt gemaakt wat de invloed van de erfpacht op de getaxeerde waarde is. Verzoeker heeft de berekening van de grondwaarde per m² en van de woonhuiswaarde per m² niet onderbouwd en heeft daarnaast onvoldoende onderbouwd dat hij de juiste referentiepanden heeft gehanteerd. Dat in dit specifieke geval het recht van erfpacht gelijk zou zijn aan het volle eigendomsrecht, is hiermee onvoldoende aannemelijk gemaakt. Het NWWI heeft dan ook terecht validatie van het taxatierapport geweigerd, conform 8.5 van het Addendum.

Ook de overige stellingen van het NWWI kan de Geschillencommissie volgen. Het is niet de taak van het NWWI om collegiaal overleg te voeren. Het NWWI behoort te toetsen. De inhoud van het taxatierapport en de daarin opgenomen onderbouwing van de waarde, behoren tot de verantwoordelijkheid van de taxateur. Nu in deze situatie aan verzoeker nadere vragen waren gesteld over de onderbouwing, had verzoeker deze vragen volledig en zo uitvoerig mogelijk moeten beantwoorden. Daarmee heeft het NWWI verzoeker voldoende ruimte geboden voor nadere uitleg, zodat de beslissing om het taxatierapport niet te valideren, ook na intern bezwaar, terecht in stand is gebleven.

De verzoeken dienen dan ook te worden afgewezen.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties wijst de verzoeken af.

Ziet geen aanleiding NWWI op te dragen het geschillengeld aan verzoeker te vergoeden en ziet evenmin aanleiding één der partijen te veroordelen in de kosten van het geschil.

Deze uitspraak is gedaan op 15 juni 2022 door de Geschillencommissie Validaties.