

Dossiernummer: GC220517

Datum: 9 juni 2022

## UITSpraak GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A

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:

- Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 17 mei 2022 met als bijlagen correspondentie tussen verzoeker en verweerder en het concepttaxatierapport (ongedateerd) van [adres];
- Het verweerschrift (ongedateerd), ontvangen op 24 mei 2022;

De zienswijze van verzoeker en verweerder is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 31 mei 2022. Het NWWI is daarbij vertegenwoordigd door C en D.

### 2. Het geschil

Verzoeker heeft in het formulier Voorleggen Validatiegeschil het volgende naar voren gebracht:

Verzoeker heeft op 22 april jl. een taxatierapport ingestuurd ter validatie. Vanwege drukte en vakantie heeft hij een wijzigingsverzoek van het NWWI over het hoofd gezien. Vervolgens is het taxatierapport op 28 april jl. geheel komen te vervallen.

Primair stelt verzoeker dat het NWWI hem alsnog in de gelegenheid dient te stellen een aanpassing te doen.

Subsidiair verschilt verzoeker met verweerder van mening over de referenties. Verzoeker vindt zijn waardering wel correct en stelt dat hij zich baseert op recentere cijfers.

Uit de bijgevoegde correspondentie blijkt dat verzoeker op 5 mei jl. inhoudelijk is ingegaan op de vragen vanuit het NWWI. Hierin heeft verzoeker gesteld van mening te zijn dat hij duidelijk en bij alle referenties heeft aangegeven dat hij gekozen heeft voor een afwijkend model omdat er dermate weinig

referentieobjecten ter plaatse te vinden zijn van hetzelfde model met een dergelijk groot woonoppervlak, dat er voor vergelijkingen uitgeweken moet worden naar andere modellen.

Hierbij wijst verzoeker erop dat het gaat om een bijzondere markt, met weinig aanbod en veel belangstelling, vooral van lokale bewoners. In de prijscategorie tussen € 500.000 en € 950.000 zijn er in het afgelopen jaar 18 transacties, waarvan één tussenwoning. Daarvan is het model weliswaar vergelijkbaar, maar de overige gegevens niet. Verzoeker wijst op twee door hem recent getaxeerde objecten, gaat daarna in op de door hem gebruikte referenties en stelt dat deze zijns inziens ten onrechte zijn afgewezen. De referenties die in de modellen van Midas en Calcasa worden aangedragen zijn volgens verzoeker niet recent genoeg, veel kleiner en beschikken niet over de grote garage die het getaxeerde object wel heeft. Daarbij wijst hij erop dat hij volgens de modellen met zijn waardering van € 875.000 absoluut niet verkeerd zit; Calcasa komt op een modelwaarde tussen de € 936.000 en € 1.035.000 en Midas tussen de € 700.000 en € 898.000. Tot slot stelt verzoeker dat hij heel duidelijk kan laten zien hoe hij tot zijn waardering is gekomen, en meent dat hieraan ten onrechte door de medewerker van NWWI aan voorbij is gegaan. Hij is nog steeds van mening dat hij juiste referenties heeft gekozen, maar is bereid deze aan te passen als NWWI dit wenst.

Verzoeker wil de mogelijkheid om alsnog een andere referentie toe te voegen zodat het rapport alsnog gevalideerd kan worden.

Voorts beklaagt verzoeker zich over de gang van zaken. De werkwijze van verweerder in deze zaak acht hij niet in overeenstemming met hetgeen je van een organisatie als verweerder mag verwachten.

### 3. Het verweer

Het NWWI heeft na ontvangst van het concepttaxatierapport op 22 april jl. verzoeker een verbetervoorstel heeft verstuurd met drie punten, waaronder:

*L. Onderbouwing van de waarde van de woning L.1. Afwijkingen zijn toegestaan, mits de taxateur in het rapport een toelichting verstrekt t.a.v. de vergelijkende bruikbaarheid. Graag dan ook aangeven waarom u juist voor deze referentie(s) heeft gekozen (u hoeft deze dus niet te vervangen). De referentie(s) <1,2 en 3> voldoet niet aan onderstaande criteria. Referentieobjecten dienen: - van een soortgelijk woningtype te zijn; - uit dezelfde bouwperiode te zijn; Uit de modelwaarden blijken wel soortelijke woningen recent verkocht te zijn."*

Op 26 april jl. is het rapport opnieuw aangeboden, waarbij ingegaan is op twee opmerkingen maar L. Onderbouwing van de waarde is niet gewijzigd. Na telefonisch contact met het kantoor van verzoeker bleek dat over het verzoek heen was gelezen. Dezelfde dag heeft verzoeker vanuit het buitenland zelf contact opgenomen met het NWWI, aangegeven dat hij de verbetervoorstellen niet gezien had en vond dat hij recht had om alsnog andere referenties toe te voegen. Mede omdat er wel gereageerd was op de andere verbetervoorstellen, vond NWWI niet aannemelijk dat dit voorstel niet gezien is.

Dezelfde dag is namens verzoeker bij het NWWI een klacht ingediend, waarop op 29 april is gereageerd. Het NWWI stelt dat het tijdens de validatie vervangen van referenties hoogst ongebruikelijk zo niet onmogelijk is, omdat daarop de waardering gebaseerd dient te zijn. Daar is dan ook niet om gevraagd. Er is gevraagd om een nadere toelichting waarom juist voor deze referenties is gekozen, nu deze niet voldoen aan de criteria dat sprake dient te zijn van een soortgelijk woningtype uit eenzelfde bouwperiode en uit de modelwaarden blijkt dat er soortelijke woningen verkocht zijn.

Na een mailwisseling op 4 mei jl. heeft verzoeker op 5 mei inhoudelijk gereageerd op het afkeuren van de waarde. Op 11 mei heeft het NWWI in reactie daarop bericht dat de door hem geleverde informatie is voorgelegd aan de afdeling Validatie met het verzoek om op grond hiervan nogmaals de marktwaarde en de onderbouwing hiervan te beoordelen. Zij hebben aangegeven dat ook op grond van deze informatie en cijfers de marktwaarde niet aannemelijk wordt gemaakt, onder meer omdat de vertaalslag van de uit de verkopen gedestilleerde vierkante meter prijzen naar de marktwaarde van het te taxeren object onvoldoende aannemelijk en toetsbaar is.

Het NWWI blijft de mening toegedaan dat de marktwaarde met het rapport onvoldoende aannemelijk is gemaakt.

Vervolgens gaat NWWI uitgebreid in op de in het rapport gebruikte referenties en concludeert dat verzoeker, ook met zijn aanvullende informatie, er niet in is geslaagd een marktwaarde van €875.000 voor het getaxeerde object voldoende aannemelijk te maken.

Verweerder bestrijdt dat de gevoerde (beoordelings)procedure niet naar behoren is geweest. In het mailverkeer is de gang van zaken en de gevraagde informatie herhaald vermeld.

Het NWWI stelt zich op het standpunt dat zij dan ook terecht heeft besloten 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 op 22 april 2022 een taxatierapport ter validatie aangeboden, wat bij het NWWI vragen oproep, onder meer over de onderbouwing van de waarde. Verzoeker heeft deze opmerking in eerste instantie over het hoofd gezien, waarna hem op 28 april 2022 bericht is dat het rapport in zijn geheel is komen te vervallen.

De Geschillencommissie overweegt dat het NWWI een vraag aan verzoeker heeft gesteld over de onderbouwing van de waarde, waarop verzoeker niet binnen enkele dagen heeft gereageerd. Dat verzoeker in deze periode moeilijk te bereiken was wegens verblijf in het buitenland, dient voor zijn rekening te blijven. Dat door het NWWI bij het uitblijven van een reactie, een rapport vervallen wordt verklaard, is niet onbegrijpelijk.

Vervolgens heeft verzoeker in de mail van 4 mei 2022 nogmaals de gelegenheid gekregen om inhoudelijk op de vragen te reageren. In de mail van 5 mei 2022 heeft verzoeker uitgebreid kunnen reageren op de voorgelegde vragen.

De vraag van het NWWI was waarom verzoeker gekozen heeft voor drie referenties van een ander woningtype en uit een andere bouwperiode zijn, terwijl uit de modelwaarden blijkt dat er wel soortelijke transacties zijn. In het taxatierapport is de tussenwoning vergeleken met een hoekwoning, een vrijstaande woning en een geschakelde woning en het bouwjaar van het object wijkt tussen de 25 en 43 jaar af van de gebruikte referenties.

In het taxatierapport heeft verzoeker aangegeven dat gekozen is voor een afwijkend model omdat er ter plaatse weinig objecten zijn van hetzelfde model met een dermate groot woonoppervlak. In de nadere toelichting heeft verzoeker toegelicht dat er in het afgelopen jaar niet veel tussenwoningen verkocht zijn. In reactie op de modelwaarden licht verzoeker toe dat deze referenties niet echt recent zijn.

De Geschillencommissie overweegt dat het Addendum bepaalt op pagina 5 onder 'referentieobjecten' dat de transacties niet ouder dan vijf jaar mogen zijn. Ook wijst de Geschillencommissie erop dat bij de referenties aangedragen door de modelwaarden zes tussenwoningen worden genoemd. Hierbij vermeldt verzoeker bij vier van deze zes tussenwoningen dat sprake is van een 'vergelijkbaar object'.

Waarom verzoeker onder deze omstandigheden gekozen heeft voor drie referenties van een afwijkend woningtype en een sterk afwijkende bouwperiode, heeft verzoeker onvoldoende kunnen uitleggen.

De stelling van verzoeker dat hem de gelegenheid had moeten worden geboden om het taxatierapport aan te passen, kan niet worden gevolgd. Het NWWI heeft betoogd dat het aanpassen van de referentieobjecten de kern van de waardering betreft, zodat bij het wijzigen van de referenties de basis aan de waardering vervalft. De Geschillencommissie kan deze stelling van NWWI volgen.

De beslissing van het NWWI om het taxatierapport ook na de nadere toelichting niet te valideren, is naar het oordeel van de Geschillencommissie dan ook terecht geweest.

De Geschillencommissie overweegt dat in het dossier diverse mails kort achter elkaar over en weer verzonden zijn. Het NWWI heeft op het bezwaar van verzoeker van (zaterdag) 30 april en diens rappel van 4 mei (8.41u) verzoeker (om 9.27u) in de gelegenheid gesteld alsnog inhoudelijk te reageren. Dat het NWWI hiermee onzorgvuldig zou hebben gehandeld, kan de Geschillencommissie hieruit niet vaststellen.

Voorzover verzoeker tijdens de hoorzitting ingegaan is op de kwalificaties van medewerkers van het NWWI, merkt de Geschillencommissie op – zoals eerder overwogen in de uitspraak van 20 december 2021 – dat van het NWWI mag verwacht worden dat zij bij het validatieproces deskundige medewerkers inzet, conform de eisen vastgelegd in het Addendum. Op grond hiervan is niet vereist dat bij het validatieproces uitsluitend register taxateurs ingezet worden.

De Geschillencommissie geeft NWWI in overweging om in geval van niet-acceptatie van een rapport niet alleen de gronden te noemen maar - in die gevallen waarin verbetering mogelijk is - daar vaste termijnen aan te verbinden. Dat bevordert de transparantie in die procedure.

## **6. De beslissing**

De Geschillencommissie Validaties:

- oordeelt dat NWWI verzoeker voldoende gelegenheid heeft geboden zijn standpunten met betrekking tot het door hem ter validatie ingediende taxatierapport nader toe te lichten alvorens te besluiten het rapport niet te valideren en te laten vervallen;
- het verzoek wordt afgewezen.

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

Deze uitspraak is gedaan op 9 juni 2022 door de Geschillencommissie Validaties.