

Dossiernummer: GC23518

Datum: 30 maart 2023

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 13 maart 2023 met als bijlagen onder meer correspondentie tussen verzoeker en verweerder, waaronder de reactie op de klacht van verzoeker van 6 maart 2023 en het (concept) taxatierapport van 27 februari 2023 van [adres];
- Het verweerschrift van 20 maart 2023;
- Reactie van het NWWI op vraag omtrent interne klachtprocedure van 21 maart 2023.

De zienswijze van verzoeker en verweerder zijn door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris besproken tijdens een digitale hoorzitting op 22 maart 2023.

2. Het door verzoeker aanhangig gemaakte geschil

Verzoeker heeft ten behoeve van de financiering van de aankoop en verbouwing van een woning een taxatierapport opgesteld en aan het NWWI voorgelegd ter validatie. Vervolgens ontving hij een verbetervoorstel met de vraag om de marktwaarde en de daarvoor gebruikte referentieobjecten beter te onderbouwen, dit met enkele andere vragen. Hij heeft het rapport aangepast en opnieuw aangeboden. Daarna ontving hij een tweede verbetervoorstel met een vraag over de herbouwwaarde. Ook hier is hij op ingegaan. Vervolgens kreeg verzoeker de melding dat geen validatie kon plaatsvinden, vanwege een groot verschil met de marktwaarde van een recente taxatie van de woning. Ook werd gewezen op een groot verschil tussen de getaxeerde waarde enerzijds en de vraagprijs en de gerealiseerde verkoopopbrengst anderzijds.

Verzoeker kent de eerdere taxatie – opgesteld in opdracht van de verkoper van de woning - niet en hij heeft zich bij het vaststellen van de marktwaarde niet laten leiden door de verkoopopbrengst.

Verzoeker heeft de marktwaarde bepaald met als uitgangspunt de geïndexeerde verkoopopbrengsten van drie vergelijkbare en eerder verkochte objecten. Hierbij is aandacht besteed aan verschillen in gebruiksoppervlak en kwaliteitsverschillen ten opzichte van het object.

Daarnaast heeft hij een correctie op de marktwaarde toegepast vanwege een lichte prijsdaling in de eerst twee maanden van dit jaar. Ten aanzien van de indexatie heeft verzoeker gebruik gemaakt van Provadie. Hij benadrukt dat dit een hulpmiddel is en geen vervanging van zijn lokale kennis.

Voor de marktwaarde na verbouwing heeft hij gekeken naar de verbouwingsspecificatie en heeft hij als toename van de marktwaarde na verbouwing een veilige 60% van de verbouwingkosten aangehouden. Het betreft hier aanpassingen die de esthetiek en het comfort in de woning verhogen, maar geen uitbreiding zijn van de gebruiksoppervlakte in de woning.

Vervolgens heeft hij de afdeling Compliance van het NWWI verzocht de afwijzing in heroverweging te nemen of anders de richtlijn grote waardeverschillen te hanteren. Daarbij heeft hij zijn persoonlijke berekeningen toegevoegd. De afdeling Compliance heeft hem laten weten dat er niet alsnog zou worden gevalideerd.

Verzoeker staat nog steeds achter de door hem bepaalde marktwaarde. Hij meent dat hij in overeenstemming met de taxatie instructie heeft gehandeld en vindt dat het NWWI te veel op de stoel van de taxateur is gaan zitten door zich nadrukkelijk te bemoeien met de marktwaarde van het taxatieobject. Hij heeft hierdoor het gevoel gekregen dat het NWWI twijfelt aan zijn deskundigheid en integriteit, dat raakt hem. Verzoeker wil een principe-uitspraak van de Geschillencommissie over deze casus.

3. Het verweer van het NWWI

Het taxatierapport is op 28 februari 2023 ter validatie bij het NWWI aangeboden. Daarna is een aantal vragen gesteld, onder meer ten aanzien van de onderbouwing van de waarde, waarbij opvallend is dat slechts één referentie qua waarde in de buurt van het getaxeerde zit. Ook is gevraagd om een verklaring voor het waardeverschil ten opzichte van de referentieobjecten. Verzoeker heeft het rapport aangepast en opnieuw ter validatie aangeboden. Na herbeoordeling is er op 3 maart telefonisch contact geweest met verzoeker, waarbij is toegelicht dat niet tot validatie kon worden overgegaan. Dit is per mail aan verzoeker bevestigd, waarbij is aangegeven dat het taxatierapport conform het Addendum is getoetst op aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel. Daarbij heeft het NWWI gewezen op de vraagprijs van het getaxeerde van € 359.000 en de verkoopprijs van € 380.000. Het is onvoldoende duidelijk geworden waarom de getaxeerde marktwaarde van € 442.000 zoveel hoger zou liggen dan de gerealiseerde koopsom. Daardoor is de marktwaarde onvoldoende toetsbaar op aannemelijkheid en kan het rapport niet gevalideerd worden.

Bij email van 6 maart 2023 heeft verzoeker onder meer een spreadsheet overgelegd met zijn berekening van de marktwaarde en gevraagd of het rapport alsnog gevalideerd kan worden en of anders de richtlijn grote waardeverschillen gevolgd kan worden.

Het NWWI handhaaft haar standpunt dat niet gevalideerd kan worden omdat verzoeker er onvoldoende in is geslaagd een aannemelijk en navolgbaar waardeoordeel af te geven. Aan toepassing van de Richtlijn grote waardeverschillen wordt dan ook niet toegekomen.

Het NWWI heeft initieel laten weten een beroep te doen op niet ontvankelijkheid van verzoeker, omdat geen interne klachtprocedure is gevolgd. Het NWWI heeft dit beroep in een later stadium laten vallen.

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.
- Richtlijn grote waardeverschillen versie 4 juli 2022.

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

Het NWWI heeft zich primair op het standpunt gesteld dat verzoeker niet ontvankelijk dient te worden geacht, omdat de interne klachtprocedure niet is doorlopen.

Wellicht ten overvloede overweegt de Geschillencommissie dat het NWWI stelt dat bij de reactie op de mail van verzoeker van 6 maart is aangegeven dat zijn mail alsnog als klacht in behandeling kon worden genomen. Dit blijkt echter niet uit de mail die verzoeker op 8 maart ter bevestiging van het telefoongesprek heeft ontvangen.

De voorzitter van de Geschillencommissie heeft het NWWI in de gelegenheid gesteld de interne klachtprocedure alsnog te doorlopen. Hierop heeft het NWWI laten weten het niet ontvankelijkheidsverweer te laten vervallen.

De Geschillencommissie zal hierop dan ook niet nader ingaan.

Verzoeker heeft bij het NWWI een taxatierapport ter validatie aangeboden. Het ging om een taxatie van een woning, die door de opdrachtgever van de taxatie kort daarvoor was gekocht. De opdrachtgever had vanwege de financiering van de aankoop en in verband met een voorgenomen verbouwing een taxatierapport nodig. Het NWWI heeft naar aanleiding van het door verzoeker opgestelde rapport meermaals vragen gesteld. Verzoeker heeft deze beantwoord onder toezending van zijn berekening. Het NWWI heeft de beantwoording en de nadere informatie beoordeeld, maar heeft haar standpunt niet gewijzigd en is erbij gebleven dat het taxatierapport terecht vervallen is verklaard.

Het is aan de Geschillencommissie om te toetsen of het NWWI in redelijkheid dit besluit heeft kunnen nemen. Het NWWI heeft bij haar afwijzing gewezen op het Addendum. Hierin is in hoofdstuk 3 onder 8.5 onder meer opgenomen dat de aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel van de taxateur moet worden getoetst.

Verzoeker heeft in zijn taxatierapport het object in huidige staat gewaardeerd op € 442.000 en na verbouwing op € 494.000. Gebruiksoppervlakte wonen blijft voor en na verbouwing 95 m². Hierbij heeft verzoeker gebruik gemaakt van een drietal referenties. De referenties hebben een gecorrigeerde verkoopprijs van € 388.704; € 379.986 resp. € 485.638 met een gebruiksoppervlakte wonen van 81, 81 resp. 82 m². Het bouwjaar wijkt maximaal 1 jaar af. De getaxeerde woning heeft (voor verbouwing) een uitbouw, waardoor het gebruiksoppervlak wonen aanzienlijk groter is dan bij de referentieobjecten.

De marktwaarde van de woning is voorafgaande aan de taxatie door verzoeker door een andere taxateur gewaardeerd op € 350.000 en is in februari 2023, vóór de taxatie door verzoeker, verkocht voor € 380.000, dit na een vraagprijs van € 359.000.

Bij de mondelinge toelichting heeft verzoeker meegedeeld dat hij van de verkopend makelaar een toelichting heeft gevraagd op het verkoopproces. Daarbij heeft hij vernomen dat de bieding van € 380.000 veruit het hoogste bod betrof.

Verzoeker heeft – terecht – meegedeeld dat hij zich niet heeft willen laten leiden door de verkoopprijs.

Het NWWI heeft echter – gezien voornoemde omstandigheden – eveneens terecht hoge eisen gesteld aan de onderbouwing van de aanzienlijke afwijking van de getaxeerde waarde ten opzichte van de gerealiseerde verkoopprijs en de eerdere taxatie.

Een afwijking van een getaxeerde marktwaarde van meer dan € 60.000 ten opzichte van een recent gerealiseerde verkoopprijs, die gebaseerd was op een enkele hoge bieding, naast een afwijking van een recent getaxeerde marktwaarde van € 90.000, vereist een uitzonderlijke onderbouwing.

In de door verzoeker aangeleverde toelichting bij de referenties wijst deze op het verschil in woonoppervlakte, een vergelijkbare locatie en een vergelijkbare staat van onderhoud, maar luxere afwerking en hogere mate van doelmatigheid en op minder energiebesparende voorzieningen dan het getaxeerde. De tekst is bij alle drie de referenties bijna gelijklopend. Bij de derde referentie heeft verzoeker daaraan toegevoegd dat sprake was van een recent met oog voor details gerenoveerde instapklare woning, die ver boven de vraagprijs is verkocht.

Dezelfde referenties zijn gebruikt voor de onderbouwing van de marktwaarde na verbouwing, waarbij referenties 1 en 2 een mindere mate van luxe en lagere mate van doelmatigheid wordt toegekend. Referentie 3 heeft een vergelijkbare mate van luxe en doelmatigheid met het getaxeerde object na verbouwing.

De Geschillencommissie ziet in deze onderbouwing in algemene bewoordingen geen afdoende overtuigende onderbouwing om een dergelijke afwijkende marktwaarde te staven.

Verzoeker heeft uitgebreid betoogd hoe hij aan de hand van referenties en spreadsheet met berekeningen tot zijn marktwaarden is gekomen. Dit heeft de Geschillencommissie niet kunnen overtuigen. De Geschillencommissie volgt ten aanzien hiervan de overweging van het NWWI dat verzoeker de taxatie voornamelijk rekenkundig heeft benaderd. Hierdoor ontbreekt het antwoord op de vraag of de aldus berekende waarden daadwerkelijk in de markt door een goed geïnformeerde koper en verkoper zouden kunnen worden gerealiseerd. Nu dit laatste een belangrijk onderdeel is in de definitie van het begrip marktwaarde, heeft het NWWI in redelijkheid kunnen oordelen dat de aldus bepaalde marktwaarde onvoldoende aannemelijk is gemaakt.

Het NWWI heeft naar het oordeel van de Geschillencommissie dan ook in redelijkheid validatie van het taxatierapport kunnen weigeren.

Het verzoek dient dan ook te worden afgewezen.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties wijst het verzoek af.

Ziet geen aanleiding het 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 30 maart 2023 door de Geschillencommissie Validaties.