

Dossiernummer: GC23544

Datum: 25 juli 2023

## UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A

register taxateur te [plaats]

verzoeker, hierna: taxateur,

tegen:

**De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI**

gevestigd te UTRECHT,

verweerder, hierna: het NWWI

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 21 juni 2023 met als bijlagen correspondentie tussen de taxateur en verweerder en het concept taxatierapport;
- Vervolgens is de taxateur terugverwezen naar het NWWI voor indiening van een interne klacht;
- Na afhandeling van de interne klacht heeft de taxateur toegelicht dat hij zich niet kan vinden in de klachtafhandeling en het geschil handhaaft;
- Het verweerschrift van het NWWI is ontvangen op 18 juli 2023.

De voorzitter heeft besloten dat het geschil op grond van het procesdossier kan worden afgehandeld.

### 2. Het door de taxateur voorgelegde geschil

De taxateur heeft een geschil voorgelegd aan de Geschillencommissie Validaties omdat het NWWI zijn (concept)taxatierapport ten onrechte heeft laten vervallen. Hij vindt dat de door hem geschatte waarde gebaseerd is op een recente overeenkomst en wijst erop dat nergens is vastgelegd dat een geschatte marktwaarde afgerond moet zijn.

De taxateur heeft op 21 juni 2023 een (concept)taxatierapport voorgelegd aan het NWWI ter validatie. Het betreft een nieuw te bouwen woning aan de [adres]. De taxateur heeft de marktwaarde op de waardepeildatum gesteld op € 144.720. De marktwaarde na bouw van de woning heeft de taxateur gesteld op € 755.454. Het taxatierapport is door NWWI afgewezen. De taxateur stelt dat het rapport is vervallen omdat de getaxeerde waarde niet op € 1.000 is afgerond. Hij heeft in een chatbericht voorgesteld de marktwaarden in het taxatierapport af te ronden op € 145.000 respectievelijk € 755.000. In reactie daarop is de taxateur bericht dat de afwijzing betekent dat het taxatierapport is vervallen, zodat een verbetervoorstel niet aan de orde is.

Hierop heeft de taxateur een interne klacht ingediend. Hij heeft daarbij toegelicht dat de opdrachtgever de grond heeft gekocht voor € 144.720. Na realisatie heeft opdrachtgever inclusief de grond € 755.454 uitgegeven, dit bedrag is onderbouwd door diverse prijsopgaven. Met de afwijzing heeft het NWWI volgens de taxateur ten onrechte een oordeel gegeven over de waarde. De taxateur wenst hervatting van het validatieproces en vergoeding van zijn nota.

Het NWWI heeft op 5 juli 2023 de interne klacht afgewezen. In het taxatierapport is aangegeven dat de marktwaarden tot stand zijn gekomen op basis van vergelijkingstransacties. Hoe de taxateur van de vergelijkingstransacties gekomen is tot de gestelde marktwaarden, blijkt echter niet uit het taxatierapport. Bij de bepaling van huidige waarde lijkt simpelweg te zijn uitgegaan van de koopsom voor de grond en bij de marktwaarde na de bouw van de optelsom van de koopsom voor de kavel, de aanneemsom en de overige werkzaamheden. De onderbouwing dat deze marktwaarde daadwerkelijk door een koper zal worden betaald, wordt niet gegeven in het taxatierapport.

Het NWWI blijft bij het oordeel dat de validatie terecht is afgewezen. De taxateur heeft hierop het geschil voorgelegd aan de Geschillencommissie.

#### **4. Het verweer**

Het NWWI heeft in het verweer van 18 juli 2023 aangegeven dat:

- Na indiening van de klacht op 4 juli jl. de interne klachtprocedure is gevolgd;
- Daarin is getoetst of het besluit van de afdeling Validatie een logisch gevolg is van het doorlopen proces. Vervolgens is naar aanleiding van de klachtonderdelen onderzocht of het besluit van de afdeling Validatie juist is geweest en is beoordeeld of het standpunt zou moeten worden herzien. Het NWWI heeft de interne klacht afgewezen en de vervallenverklaring gehandhaafd;
- De taxateur verwijt het NWWI eerst een verbetervoorstel te hebben gestuurd en dat vervolgens per chat zou zijn aangegeven dat het rapport komt te vervallen. Dat is niet juist. De vervallenverklaring is op de gebruikelijke wijze met de taxateur gecommuniceerd. Vervolgens heeft de taxateur zelf per chat een voorstel tot aanpassing gedaan. Daarop is herhaald dat het rapport vervallen was;
- Het NWWI geeft geen oordeel over de 'juistheid' van een getaxeerde waarde. Het NWWI heeft geconstateerd dat de door de taxateur marktwaardes enkel overname van de koopsom van de grond en de optelsom betreft van alle kosten voor de opdrachtgever;
- De taxateur bevestigt dit in zijn toelichting op het geschil van 12 juli jl. waarin hij stelt dat de opdrachtgever de grond heeft gekocht voor € 144.720 en dat de opdrachtgever na realisatie tenminste € 755.454 heeft uitgegeven, onderbouwd door diverse prijsopgaven. Er lijkt sprake van enkel een rekenkundige benadering. Daardoor ontbreekt een onderbouwing van de marktwaarde na realisatie van de nieuwbouw op basis van gerealiseerde transacties en daarmee dus een weergave van wat de markt voor het object over zou hebben;
- Het NWWI vindt het betreurenswaardig dat een taxateur een optelsom van kosten presenteert als marktwaarde en vervolgens verschillende partijen aan het werk zet omdat hij zich niet kan vinden in het logische besluit dat daarop volgt. Het NWWI verzoekt daarom de taxateur te veroordelen in te kosten van de behandeling van het geschil.

#### **5. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, vastgesteld op 16 september 2020;
- Het voor validaties geldende Normenkader, waaronder hoofdstuk 2 van het Addendum Validatie Instututen, versie 1 januari 2018 (zoals gewijzigd op 1 oktober 2020) en de door NRVT vastgesteld reglementen.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid

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

Het geschil gaat over een door de taxateur 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

De taxateur heeft bij het NWWI een taxatierapport ter validatie aangeboden, dat door het NWWI is afgewezen. In de interne klachtafhandeling heeft het NWWI nader toegelicht dat de exacte getallen de aanleiding vormden om de onderbouwing van de marktwaarden nader te beoordelen. Daarbij is geconstateerd dat de taxateur bij de marktwaarden is uitgegaan van de koopsom van de kavel voor de huidige marktwaarde en van de aanneemsom vermeerderd met werkzaamheden voor afwerking bij de marktwaarde na de bouw.

Het is aan de Geschillencommissie om te toetsen of het NWWI in redelijkheid tot dit besluit heeft kunnen komen. In hoofdstuk 3 onder 8.5 van het Addendum is onder meer opgenomen dat bij de validatie de aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel dient te worden getoetst.

De taxateur heeft in zijn taxatierapport het object in huidige staat gewaardeerd op het exacte bedrag van de koopsom van de kavel. De marktwaarde na de bouw is gewaardeerd op deze koopsom vermeerderd met de aanneemsom voor realisatie van de woning en de overige werkzaamheden. Dat de geschatte marktwaarden door de taxateur – mede – zijn gebaseerd op de uitkomsten van de analyse van de drie opgenomen referentietransacties, blijkt niet.

Het NWWI heeft overwogen dat hier sprake is van enkel een rekenkundige benadering. Er wordt niet onderbouwd dat sprake is van een marktwaarde op basis van gerealiseerde transacties en daarmee van een weergave van wat de markt voor het gerealiseerde over heeft. Taxeren is het schatten van de waarde en niet slechts het optellen van de totale kosten voor de grond en realisatie van het object.

Het NWWI heeft naar het oordeel van de Geschillencommissie dan ook in redelijkheid validatie van het taxatierapport kunnen weigeren. Voor een verbetervoorstel is geen ruimte, omdat het NWWI dan directe invloed zou uitoefenen op de getaxeerde waarde. Het bepalen van de marktwaarde is de taak van de taxateur. Het NWWI heeft de interne klacht terecht afgewezen.

De Geschillencommissie overweegt in aanvulling dat de afwijzing door de afdeling Validatie duidelijker had gekund. In de onderwerpregel staat dat het gaat om een verbetervoorstel, terwijl het gaat om een afwijzing van de validatie. Dit heeft de taxateur op het verkeerde been kunnen zetten.

De discussie tussen het NWWI en de taxateur is deels gevoerd via chatverkeer. Hiervan heeft het NWWI reeds aangegeven dat dit niet gewenst is en dat hierop interne actie is ondernomen.

Gezien het voorgaande wordt het verzoek afgewezen.

Voor een kostenveroordeling voor de taxateur ziet de Geschillencommissie, mede in het licht van genoemde onduidelijkheid in de communicatie, onvoldoende aanleiding.

## 6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties wijst het verzoek af.

Ziet geen aanleiding één der partijen te veroordelen in de kosten van het geschil danwel tot vergoeding van het betaalde geschillengeld.

Deze uitspraak is gedaan op 25 juli 2023 door de Geschillencommissie Validaties.