

Dossiernummer: GC25012

Datum: 11 maart 2025

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

De heer A RT

Register-Taxateur te [plaats]

verzoeker, hierna: de 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:

- het Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 29 januari 2025 met als bijlagen e-mailcorrespondentie tussen de taxateur en het NWWI alsmede het concept-taxatierapport van [adres];
- het verweerschrift d.d. 6 februari 2025 met als bijlage het klachtenformulier van de taxateur van 20 december 2024;

De zienswijze van de taxateur en het NWWI is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 17 februari 2025. Het NWWI werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw [naam] en de heer [naam].

2. Het door de taxateur voorgelegde geschil

In verband met de financiering van de voorgenomen aankoop door een huurder (de zoon van de eigenaren) van de door hem van zijn ouders gehuurde en door hemzelf bewoonde woning heeft de taxateur de marktwaarde van de woning in verhuurde staat gewaardeerd op € 71.000,--. Op basis van het bijzonder uitgangspunt dat de woning niet verhuurd is, heeft de taxateur de marktwaarde gewaardeerd op € 200.000,--. De taxateur heeft zijn rapport op 19 december 2024 ter validatie aangeboden aan het NWWI. Het NWWI heeft op 20 december 2024 validatie geweigerd en het rapport vervallen verklaard, omdat – kort samengevat - de onderbouwing van het waardeoordeel in verhuurde staat onvoldoende navolgbaar is. De door de taxateur vervolgens bij het NWWI ingediende klacht is afgewezen, waarna de taxateur zich heeft gewend tot de Geschillencommissie Validaties.

De taxateur heeft in het formulier Voorleggen Validatiegeschil het volgende naar voren gebracht:

De taxateur heeft vooraf een vraag gesteld over de vaststelling van de marktwaarde in verhuurde staat, maar kreeg van het NWWI geen inhoudelijk antwoord. De taxateur heeft vervolgens een taxatierapport, met een waarde in verhuurde staat en een waarde met als bijzonder uitgangspunt dat de waarde vrij van huur is, ingestuurd ter validatie. Het NWWI heeft de taxateur hierop medegedeeld dat het taxatierapport niet gevalideerd kon worden en vervallen zal worden verklaard, omdat de onderbouwing van het waardeoordeel onvoldoende navolgbaar is. De taxateur heeft geen voorstel gekregen voor het nader toelichten van de onderbouwing van de waarde in verhuurde staat. De taxateur vindt dat het een goed en deskundig rapport is – de marktwaarde in verhuurde staat is duidelijk - en begrijpt niet waarom het rapport meteen vervallen is verklaard.

NRVT heeft in zijn nieuwbrief van 20 januari 2025 bepaald dat het niet nodig is om een bijzonder uitgangspunt op te nemen, indien verifieerbaar is dat de huur eindig is. De taxateur is van oordeel dat het NWWI, nu volgens de berichtgeving sprake is geweest van een misinterpretatie van de regelgeving van EVS, het altijd al fout heeft gedaan, omdat de waarde in verhuurde staat niet eens opgenomen had hoeven worden.

De interne klacht heeft niet tot een oplossing geleid, omdat het rapport vervallen is verklaard en het NWWI bij haar standpunt blijft dat het rapport niet voor validatie in aanmerking komt. Als oplossing voor het geschil stelt de taxateur voor dat zijn klacht gegrond wordt verklaard.

3. Het verweer

Het NWWI wijst er allereerst op dat het door NRVT ingenomen standpunt per 20 januari 2025 niet van invloed kan zijn op de door het NWWI genomen beslissing het rapport niet te valideren in december 2024. Het NWWI wijst er daarbij op dat de taxateur zich na 20 januari 2025 verder niet meer tot haar heeft gewend over de klachtenprocedure of wijziging van zijn rapport. Verder merkt het NWWI op dat het ingevulde Formulier Validatiegeschillen zeer summier is en geen andere informatie geeft dan naar voren gekomen in de eerdere intern doorlopen klachtprocedure.

De klacht van de taxateur is door het NWWI op 20 december 2024 ontvangen. Naar aanleiding daarvan is door het NWWI gecontroleerd of het validatietraject volledig is doorlopen. Daarna is getoetst of het besluit van de afdeling Validatie een logisch gevolg is van het doorlopen proces en hetgeen daarin naar voren is gekomen. Tot slot is op basis van de inhoud van de klacht onderzocht of het besluit van de afdeling Validatie juist is geweest. In haar reactie d.d. 24 december jl. heeft het NWWI haar standpunt uitvoerig uiteengezet.

Uit de doorlopen interne klachtenprocedure, die op 20 december jl. is opgestart, is gebleken dat de taxateur het er niet mee eens is dat het NWWI meteen heeft besloten om niet tot validatie van het taxatierapport over te gaan. Middels haar reactie aan de taxateur heeft het NWWI op 24 december duidelijkheid willen geven waarom zij niet tot validatie van het taxatierapport kon overgaan. Kortgezegd gaat het om het ontbreken van een volledige en navolgbare onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat. In de bijlagen bij het taxatierapport is enkel een eenvoudige rendementsberekening en een huurovereenkomst uit 2010 toegevoegd. Hoe deze marktwaarde verder tot stand is gekomen zoals waar het rendementspercentage op is gebaseerd, wat de actuele huur bedraagt, of er rekening is gehouden met een puntentelling conform de huidige wetgeving daaromtrent, of er rekening is gehouden met de markthuurl (de huurreferenties ontbreken immers) en of er rekening is gehouden met eventuele correcties voor bijvoorbeeld onderhoud, hoogte van de huur en resterende looptijd van de huur, blijkt allemaal niet uit deze eenvoudige berekening. Verder is er geen huuropzegging of een getekende koopovereenkomst aan het taxatierapport toegevoegd.

Ervan uitgaande dat de taxateur niet enkel een kloppende rekensom maakt, maar een duidelijke analyse maakt van alle zaken die van invloed zijn op de marktwaarde van een object, voldeed het aangeboden taxatierapport niet.

Ook in het ingediende klachtenformulier van de interne klachtenprocedure heeft de taxateur geen verdere inzage hierin gegeven, maar enkel aangegeven dat er sprake is van een lage huur, waardoor er sprake is van een lage marktwaarde in verhuurde staat.

In het formulier Validatiegeschillen lijkt de taxateur echter niet zozeer het besluit van het NWWI om, vanwege een onvolledige en onnavolgbare onderbouwing, niet te valideren, te betwisten, maar het feit dat hij een marktwaarde in verhuurde staat in zijn taxatierapport heeft moeten opnemen.

Hiervoor verwijst hij naar de nieuwsbrief die NRVT op 20 januari 2025 heeft gepubliceerd. Dit standpunt is echter tot stand gekomen, onder andere door een uitgebreide (inter-)nationale consultatieronde, vastgelegd en gepubliceerd nadat de interne klachtenprocedure van de taxateur geheel is doorlopen. Dit ingenomen standpunt heeft dan ook geen onderdeel van de klachtenprocedure kunnen zijn.

Het NWWI kan niet anders dan concluderen dat de taxateur er, met zijn taxatierapport d.d. 11 december 2024 en de daarin opgenomen informatie, onvoldoende in is geslaagd een aannemelijke en navolgbare onderbouwing van zijn waardeoordeel af te geven. Het NWWI blijft dan ook bij haar besluit dat het taxatierapport in de huidige vorm niet kan worden gevalideerd.

Tijdens de mondelinge behandeling op 17 februari 2025 heeft het NWWI desgevraagd meegedeeld dat haar kritiek zich beperkt tot de onderbouwing door de taxateur van de waarde in verhuurde staat. De waarde in onverhuurde staat acht het NWWI afdoende onderbouwd. Voorts heeft het NWWI desgevraagd meegedeeld, dat zij het rapport thans wél zou valideren, indien het zonder de waarde in verhuurde staat zou worden ingediend.

Het NWWI vraagt de Geschillencommissie om, voor zover als mogelijk, de taxateur te veroordelen in de kosten die gemaakt zijn voor de behandeling van dit geschil te vergoeden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Geschillenbeslechting Validaties als geldend per 1 september 2023;
- het voor validaties geldende Normenkader, waaronder hoofdstuk 2 van het Addendum Validatie Instituten, versie 1 januari 2018 (laatstelijk gewijzigd 1 oktober 2020) en de door NRVT vastgesteld reglementen;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid

De Geschillencommissie stelt vast dat de taxateur staat ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register, 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.

Het NWWI heeft zich op het standpunt gesteld dat, conform artikel 7 lid 5 van het reglement Geschillenbeslechting Validaties, de omvang van het voorgelegde geschil niet méér mag omvatten dan bij de interne klachtenprocedure aan de orde is geweest.

In het kader van de interne klachtenprocedure heeft de taxateur zich uitsluitend gericht op de kritiek van NWWI op de wijze, waarop hij de waarde in verhuurde staat heeft gewaardeerd. In de aangevoerde grieven heeft de taxateur zijn standpunt in deze nader toegelicht / onderbouwd. De geschillencommissie is van oordeel dat de taxateur hiermee niet buiten de grenzen van het in de interne klachtenprocedure aan de orde gestelde geschil is getreden.

De taxateur is ontvankelijk in zijn verzoek.

Inhoudelijke beoordeling van het geschil

De Geschillencommissie dient in essentie te beoordelen of het NWWI het concepttaxatierapport van de taxateur te snel vervallen verklaard heeft in plaats van met hem in overleg te treden.

De Geschillencommissie stelt vast dat niet is vastgelegd op welke wijze en onder welke omstandigheden NWWI een taxateur in de gelegenheid moet stellen onvolkomenheden in een ter validatie aangeboden rapport te herstellen.

In het Addendum Validatie Instituten is onder 'Normen voor taxatierapporten' bij het kopje 'Verbetervoorstellen' niet aangegeven in welke situaties een validatie-instituut kan besluiten een rapport niet verder in behandeling te nemen en vervallen te verklaren.

Het handelen van NWWI dient daarom beoordeeld te worden op basis van de – ruime - normen van de redelijkheid en billijkheid.

De Geschillencommissie zal in dat verband eerst de gang van zaken inventariseren. Aan de hand van het dossier en wat tijdens de mondelinge behandeling naar voren is gebracht leidt dit tot het volgende:

Tot september 2024 kon van de website van het NWWI een schema huurprijsberekening gedownload worden, die door taxateurs onder omstandigheden gebruikt kon worden.

In een nieuwsbrief van september 2024 heeft het NWWI in dat verband de eigen verantwoordelijkheid van een taxateur voor het opstellen van een volledig en navolgbaar rapport benadrukt.

Onder verwijzing naar eerdere uitspraken van het tuchtcollege en de geschillencommissie heeft zij verder benadrukt, dat het NWWI een controlerende rol heeft en dat het niet haar taak is om collegiaal overleg te voeren.

Het NWWI sluit de nieuwsbrief af met: 'Uiteraard kan er altijd contact worden opgenomen met het NWWI, maar bij twijfel dient de taxateur zelf onderzoek te verrichten en te onderbouwen waarom hij denkt dat hij de taxatie op een bepaalde wijze kan uitbrengen'.

De taxateur heeft op 18 december 2024, derhalve na het verschijnen van deze nieuwsbrief, een vraag voorgelegd bij het NWWI of hij een uitgebreide huurberekening dient toe te voegen danwel of een eenvoudige huurberekening volstaat bij het taxeren van een woning in verhuurde staat welke nu wordt verhuurd maar zal worden verkocht voor bewoning door de huidige huurder.

Op 18 december 2024 ontvangt de taxateur reactie van het NWWI inhoudende dat het aan de taxateur zelf is om zijn marktwaarde (verhuurd) te onderbouwen, uit te leggen, toetsbaar en navolgbaar te maken.

Op 20 december 2024 heeft de taxateur het bewuste rapport ingediend bij het NWWI met een marktwaarde in verhuurde staat van € 71.000,- op basis van een eenvoudige huurberekening, en in onverhuurde staat van € 200.000,-. Het NWWI heeft de taxateur daarop bericht dat het rapport niet voldoet aan de (validatie)normen omdat de onderbouwing van het waardeoordeel onvoldoende navolgbaar is. Het rapport is – zonder voorstel aan de taxateur tot een nadere onderbouwing van de waarde – vervallen verklaard.

De taxateur had inmiddels, op 20 december 2024, ook een formele klacht ingediend bij NWWI middels het interne klachtformulier. Hierop heeft de taxateur op 24 december 2024 een reactie van NWWI ontvangen, waarin nogmaals wordt toegelicht dat voor de marktwaarde in verhuurde staat uitsluitend een eenvoudige rendementsberekening is opgenomen, waarbij een nadere onderbouwing van de gehanteerde markthuurlen en het rendement ontbreekt. Gezien de uitkomst van de berekening was bovendien enige correctie verwacht. De actuele huur, een actuele puntentelling en een volledig onderbouwde rendementsberekening, essentiële informatie voor de onderbouwing van de marktwaarde, die onlosmakelijk met het rapport verbonden behoort te zijn, ontbreken. Het rapport is derhalve terecht niet gevalideerd en vervallen verklaart.

Op basis van het voorgaande en hetgeen tijdens de mondelinge behandeling naar voren is gekomen komt de geschillencommissie tot het volgende:

De wijze waarop de taxateur de waarde van de woning in verhuurde staat heeft gewaardeerd schiet tekort. Op basis van het door de taxateur ingediende concept was het onvoldoende aannemelijk dat de waarde in verhuurde staat € 71.000,- bedroeg. Pas nadat het NWWI, zonder de taxateur in staat te stellen zijn waardering nader toe te lichten, het rapport vervallen had verklaard, heeft de taxateur een nadere onderbouwing gegeven.

De vraag is of het NWWI in dit geval de taxateur niet in staat had moeten stellen zijn waardering nader toe te lichten. Daarvoor gelden, zoals gesteld, geen vaste regels. Beoordeling vindt plaats op basis van de – ruime – normen van redelijkheid en billijkheid. Daarbij is algemeen uitgangspunt dat een taxateur een volledig en goed onderbouwd rapport dient aan te leveren, dat het NWWI een controlerende rol heeft en dat het niet haar taak is om collegiaal overleg te voeren.

Bij de beantwoording van deze vraag moeten in dit geval de volgende bijzondere factoren worden meegewogen:

- tot september 2024 accepteerde NWWI in vergelijkbare situaties in voorkomende gevallen waarderingen van woningen in verhuurde staat op basis van verkorte rendementsberekeningen, dit op basis van een van de website van het NWWI downloadbaar schema;
- in september 2024 heeft het NWWI het schema van de website verwijderd en een nieuwsbrief gepubliceerd, In die nieuwsbrief wordt geen melding gemaakt van de verwijdering van het schema. Wel zet NWWI op basis van een tuchtrechtelijke uitspraak in algemene zin de verantwoordelijkheid van de taxateur en de positie van het NWWI uiteen;
- de taxateur heeft voorafgaand aan de indiening van zijn concept rapport in december 2024 aan het NWWI de vraag gesteld of hij kon volstaan met een eenvoudige huurberekening;
- het NWWI heeft op deze vraag geen concreet antwoord gegeven, maar in algemene zin verwezen naar de eigen verantwoordelijkheid van een taxateur. Voorts heeft zij verwezen naar haar nieuwsbrief uit september 2024;
- uit het gestelde tijdens de mondelinge behandeling is gebleken, dat het niet op voorhand onaannemelijk is, dat het concept rapport wél gevalideerd zou zijn, indien het vóór september 2024 zou zijn ingediend.

Dit alles in aanmerking nemende komt de geschillencommissie tot het oordeel, dat het NWWI op 20 december 2024 in ieder geval tekort door de bocht is gegaan door direct te besluiten dat niet tot validatie kan worden overgegaan en dat het rapport zal vervallen.

Nu sprake was van een wijziging in een bestendige gedragslijn van het NWWI ten aanzien van de beoordeling van validaties in het geval van een verhuurde woning, en de tool die hiervoor jarenlang kon worden gebruikt zonder toelichting was verwijderd, had van het NWWI een duidelijker antwoord op de vraag van de taxateur of hij kon volstaan met een eenvoudige huurprijsberekening verwacht mogen worden.

Mede daarom had in redelijkheid en billijkheid van het NWWI verwacht mogen worden dat zij de taxateur in staat zou stellen om diens waardering van de woning in verhuurde staat nader toe te lichten.

De Geschillencommissie Validaties wijst het verzoek van de taxateur om het taxatierapport alsnog te valideren af, maar voorzover het verzoek zich richt op het (direct) vervallen verklaren van het rapport, wijst zij het verzoek toe. Vanwege de gewijzigde omstandigheden had het NWWI de taxateur in de gelegenheid moeten stellen zijn berekening nader te onderbouwen dan wel toe te lichten. Pas daarna was het aan het NWWI om te beslissen over al of niet valideren.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek van de taxateur gedeeltelijk toe;

Ziet aanleiding het NWWI op te dragen het geschillengeld aan de taxateur te vergoeden;

Ziet geen aanleiding de taxateur te veroordelen in de kosten van het geschil.

Deze uitspraak is gedaan op 11 maart 2025 door de Geschillencommissie Validaties.