

Dossiernummer: GC25048

Datum: 8 oktober 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 Validatiegeschillen van 28 juni 2025 met als bijlagen e-mailcorrespondentie tussen de taxateur en het NWWI, de interne klachtafhandeling d.d. 8 juni 2025 alsmede het (concept)taxatierapport van [adres] 83, [plaats];
- bericht van de taxateur d.d. 31 augustus 2025 dat onderling overleg niet heeft geleid tot intrekking van het geschil;
- het verweerschrift d.d. 18 september 2025;
- De voorzitter van de geschillencommissie heeft besloten dat het geschil zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. Het door de taxateur voorgelegde geschil

De taxateur heeft een opdracht ontvangen van de eigenaar van de woning aan de [adres] 83 te [plaats], om een taxatie op te stellen van een woning met bijgebouw ten behoeve van een financiering voor een verbouwing. Het bijgebouw is gedeeltelijk verhuurd aan een derde. Volgens verklaring van de adviseur van de eigenaar zou de bank de voorkeur geven aan een gevalideerd rapport.

De taxateur heeft op 4 juni 2025 zijn rapport ter validatie aan het NWWI gezonden. Het NWWI heeft de taxateur daarop bericht dat het rapport niet gevalideerd kon worden vanwege illegale verhuur, daarbij verwijzend naar de Handreiking grenzen validatie. Het taxatierapport is vervolgens omgezet naar een rapport met plausibiliteitstoets, zodat de opdrachtgever verder kon met zijn aanvraag voor financiering.

Omdat de taxateur zich niet kon vinden in de wijze waarop de validatie was geweigerd en in de reden van afwijzing heeft hij vervolgens op 8 juni 2025 een klacht ingediend bij het NWWI, inhoudende:

1. Het proces is niet goed gevolgd, doordat besloten is het taxatierapport direct te laten vervallen i.p.v. een verbetermogelijkheid aan te bieden.
2. De inhoudelijke toets is niet correct, omdat het voor de validatie niet relevant is of er sprake is van illegale of legale huur.
3. Er is niet transparant gehandeld omdat er verwezen wordt naar beleid dat nergens terug te vinden is waardoor ik hiervan vooraf geen kennis van kon nemen. Ook na concrete vraag hiernaar, is het beleid niet kenbaar gemaakt of verkeerd geïnterpreteerd door het NWWI.

Op 12 juni 2025 heeft het NWWI op de klacht gereageerd. De taxateur wordt in het gelijk gesteld dat de afwijzingsgrond (illegale verhuur) niet is terug te vinden in de geldende normen. In het bericht van 12 juni 2025 worden vervolgens echter ineens andere argumenten aangevoerd waarom niet tot validatie is overgegaan en worden nadere vragen gesteld.

Het NWWI wijt de niet correcte en onvolledige afwijzing van de validatie op 5 juni 2025 aan drukte en biedt hiervoor excuses aan.

Het NWWI ziet echter geen reden om alsnog tot validatie over te gaan in ieder geval niet tot de vragen zijn beantwoord.

Ook vraagt het NWWI zich af of het geplausede taxatierapport wel voldoet aan de normen.

Dit alles is voor de taxateur reden deze situatie aan de geschillencommissie voor te leggen.

De taxateur verzoekt de geschillencommissie vast te stellen dat het conceptrapport voldoende basis had om – na eventuele verduidelijking – te kunnen worden gevalideerd. Verder verzoekt hij te bepalen dat het NWWI de validatie statistieken herstelt, met veroordeling van het NWWI in de kostenbijdrage (geschillengeld).

3. Het verweer

Het NWWI heeft in haar verweerschrift van 18 juni 2025 aangegeven dat er bij haar onduidelijkheid bestaat wat nu eigenlijk nog in geschil is. Het NWWI heeft op 5 juni 2025 erkend dat de afwijzing onvolledig en deels onjuist was, waarvoor excuses zijn aangeboden. Conform de gebruikelijke klachtenafhandeling is de afdeling Validatie gevraagd het proces opnieuw te beoordelen. Daarbij werd geconstateerd dat de afwijzing onjuist was geformuleerd en uitgebreider had moeten worden gemotiveerd, hetgeen alsnog is gebeurd.

Het NWWI verzoekt de commissie om de taxateur te veroordelen in de kosten van de behandeling van het geschil. Het NWWI heeft haar excuses voor het onvolledig geformuleerde validatieverslag aangeboden en daarnaast is het NWWI uit coulance taxateur ook reeds op de andere punten tegemoetgekomen, terwijl partijen het met elkaar eens zijn dat het ter validatie aangeboden taxatierapport niet aan de normen voldeed.

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;
- Handreiking Grenzen Validatie geldend sinds 2017, zoals opgenomen op de website van het NWWI.

5. De beoordeling

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

Het NWWI heeft op 5 juni 2025 besloten het door de taxateur voorgelegde taxatierapport niet te valideren vanwege een illegale verhuursituatie.

Vervolgens heeft de taxateur een klacht ingediend bij het NWWI, waarop het NWWI op 12 juni 2025 heeft gereageerd. De taxateur wordt in het gelijk gesteld: het aangeboden taxatierapport is op onjuiste gronden afgewezen. In plaats van het hierbij te laten en de interne klachtprocedure hiermee als afgehandeld te beschouwen heeft het NWWI het nodig geacht aan de taxateur nog diverse vragen te stellen over de taxatie, terwijl uit de interne klacht bleek dat het rapport inmiddels niet meer voorlag voor validatie. Om alsnog te komen met nieuwe gronden op grond waarvan de validatie terecht was geweigerd en vragen te stellen heeft het NWWI zich buiten het oorspronkelijke geschil begeven.

De geschillencommissie heeft vastgesteld dat het NWWI haar excuses heeft aangeboden, de statistieken van de taxateur heeft gecorrigeerd en de kosten van de validatie aan de taxateur heeft terugbetaald.

De correspondentie over het geplaasibeleerde rapport en of dat al dan niet aan de vereisten voldoet, valt buiten de reikwijdte van de interne klachtprocedure, zoals die op 8 juni 2025 aanhangig is gemaakt en waartoe de Geschillencommissie zich op grond van artikel 7 lid 5 van het Reglement Geschillenbeslechting dient te beperken.

Het is ook niet aan het NWWI nog te oordelen over een taxatierapport dat niet meer ter validatie voorligt, laat staan dat het de taak van de Geschillencommissie is om de taxateur aan te spreken op een geplaasibiliseerd taxatierapport, nu dat immers buiten het bestek van het Reglement Geschillenbeslechting Validaties valt.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Stelt vast dat nu het NWWI tegemoetgekomen is aan de initiële klachten van de taxateur, excuses heeft gemaakt, de statistieken heeft gecorrigeerd en de kosten van de validatie heeft terugbetaald, er geen sprake meer is van een geschil waarover de Geschillencommissie dient te oordelen.

Deze uitspraak is gedaan op 8 oktober 2025 door de Geschillencommissie Validaties.