

Dossiernummer: GC25064

Datum: 25 september 2025

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

De heer A. RT

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 26 juli 2025 met diverse bijlagen, te weten een intern klachtformulier en klachtafhandeling door NWWI en het (concept)taxatierapport, zoals door de taxateur bij het NWWI aangeboden ter validatie;
- Het verweerschrift van het NWWI d.d. 21 augustus 2025 met diverse bijlagen, te weten validatieverslagen, de oorspronkelijke interne klacht en de reactie daarop van het NWWI d.d. 2 juli 2025.

De voorzitter van de geschillencommissie heeft besloten dat het geschil zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. Het geschil

Verzoeker heeft op 2 juni 2025 een taxatierapport ter validatie bij het NWWI aangeboden, betreffende een nog niet afgebouwde, vrijstaande nieuwbouwwoning aan de [adres] 2A te [plaats]. Hierin is de marktwaarde gesteld op € 525.000 en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt – kort gezegd – na vestiging van erfpacht op € 345.000.

Het NWWI heeft op 4 juni 2025 als reactie een validatieverslag verzonden, waarin onder meer is aangegeven dat het taxatierapport niet aan de validatienormen voldoet, omdat onvoldoende duidelijk is hoe de taxateur gezien de afwijkende kenmerken en/of prijsklasse tot de waardering is gekomen. Ook ontbreekt de onderbouwing van de erfpacht alsmede enkele bijlagen.

Verzoeker heeft het taxatierapport daarop aangepast en opnieuw ter validatie aangeboden. Op 6 juni 2025 heeft NWWI een tweede validatieverslag verzonden, met daarin wederom opgenomen dat de onderbouwing van de waarde niet voldoet en bijlagen ontbreken.

Na meerdere telefonische contacten is het taxatierapport voor de derde maal ter validatie aangeboden, waarna het NWWI op 27 juni 2025 aan verzoeker heeft bericht dat de invulling van het taxatierapport, ook na aanvullende vragen, onvoldoende navolgbaar is en dat NWWI heeft besloten om niet tot validatie over te gaan.

Daarop heeft verzoeker per mail van 30 juni 2025 gereageerd, de situatie rond het getaxeerde object toegelicht en aangegeven dat hij bij zijn waardering de vergelijkingsmethode heeft gebruikt met drie referenties die eveneens in erfpacht zijn uitgegeven. Volgens verzoeker was daarbij een forse investering van ca € 250.000 benodigd om tot een acceptabel woonniveau te komen.

Verzoeker is het niet eens met de stelling van NWWI dat een waarde moet worden toegekend aan de grond. Hij is het ook niet eens met de stelling van NWWI dat geen rekening is gehouden met toekomstige herzieningen en erfpachtvoorwaarden.

Het NWWI heeft daarop per e-mail d.d. 2 juli 2025 gereageerd met de mededeling dat NWWI de klacht verder in behandeling neemt, hoewel daarvoor niet het voorgeschreven klachtformulier is gebruikt.

Het NWWI stelt dat ook met de nadere uitleg niet duidelijk is geworden hoe de taxateur tot zijn waarde is gekomen. Onder meer gaat het om transactiepreizen van de referentiewoningen in niet-gerenoveerde staat en is ook de aanneme voor de investering onduidelijk. Veel ervan wordt – aldus het NWWI – aan de interpretatie van de lezer overgelaten. Daarnaast wijst het NWWI op afwijkende erfpachtvoorwaarden, zoals verschil in looptijd en aanzienlijk hogere canon.

Het NWWI stelt voorts dat de rekenkundige benadering diverse vragen heeft opgeroepen. De door de taxateur gehanteerde berekening van verminderen waarde in volle eigendom met de grondcomponent is geen valide taxatiemethode om een recht van erfpacht te waarderen.

De klacht is daarom door het NWWI afgewezen.

Vervolgens heeft verzoeker de bij NWWI ingediende klacht aan de Geschillencommissie Validaties voorgelegd.

Daarbij heeft verzoeker een formulier voorleggen klacht validatie gedateerd 22 juli 2025 gevoegd.

3. Het verweer

Het NWWI wijst er in het verweerschrift allereerst op dat het door verzoeker bijgevoegde formulier door verzoeker achteraf is opgesteld en niet ten grondslag heeft gelegen aan de interne klachtafhandeling. Deze heeft plaatsgevonden aan de hand van de e-mail van verzoeker van 30 juni 2025 en de reactie daarop van het NWWI van 2 juli 2025. Het NWWI verzoekt de geschillencommissie om alleen acht te slaan op hetgeen in deze beide documenten naar voren is gebracht en niet op wat er in bijlage 1.2 is opgenomen. Dit conform artikel 7.5 van het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, waarin is opgenomen dat een geschil niet meer kan omvatten dan bij de interne klachtenprocedure aan de orde is gesteld.

Vervolgens verwijst het NWWI naar de reactie op de interne klacht van 2 juli 2025. Volgens artikel 10. Onderbouwing van de Praktijkhandreiking Wonen van NRVT is de Register-Taxateur verantwoordelijk voor een transparante onderbouwing van de getaxeerde waarde. Hierin is vastgelegd dat de taxateur zo mogelijk drie referenties opneemt die vergelijkbaar zijn met het getaxeerde. De taxateur maakt daarbij een analyse van de verschillen en legt van daaruit een relatie met het getaxeerde object.

De taxateur heeft rekening gehouden met de nog te realiseren afbouw, maar de omschrijving hiervan is zeer algemeen en daarmee onvoldoende transparant. Daarnaast wijst het NWWI op tegenstrijdigheden in de opnamestaat. Welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt over de staat van onderhoud en afbouw, blijft onduidelijk.

Ook de onderbouwing met betrekking tot de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt is volgens het NWWI onvoldoende transparant. Onduidelijk blijft hoe de taxateur tot de waarde van € 345.000 is gekomen. De grote verschillen met de referentiepanelen, weliswaar ook erfpachtrecht betreffende, worden onvoldoende geanalyseerd in relatie tot de getaxeerde waarde.

Door de afwijkende kengetallen is vergelijking met deze referenties lastig. Daardoor is de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt – waar de interne klacht zich toe heeft beperkt – onvoldoende inzichtelijk gebleven.

Met betrekking tot de grondwaarde stelt het NWWI dat niet duidelijk is hoe de taxateur, uitgaande van de bijlage grondprijzen [Gemeente], is gekomen tot zijn waardeoordeel.

Het recht van erfpacht kent veel aspecten en komt in veel variaties voor. Bij taxaties vereist dit dan ook maatwerk. Van een taxateur mag worden verwacht dat er een kritische analyse plaatsvindt en een navolgbare onderbouwing van zijn waardeoordeel volgt, die uit zijn rapport blijkt. Tevens is een zorgvuldige en transparante uiteenzetting op de gebruikte referentiewoningen van cruciaal belang. De onderbouwing van het waardeoordeel in het taxatierapport is onvoldoende inzichtelijk gebleken. Hierdoor voldoet het taxatierapport niet aan de vereisten die daaraan worden gesteld en het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie conform artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT.

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

De Geschillencommissie stelt vast dat verzoeker staat ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register, onder meer in de Kamer Wonen. Ook staat vast dat tussen verzoeker en verweerder een aansluitingsovereenkomst gesloten is.

Het geschil gaat over een door verzoeker opgesteld taxatierapport, dat ter validatie aangeboden is bij verweerder. Verzoeker kan in zoverre ontvankelijk worden geacht in zijn verzoek.

Verzoeker heeft bij het NWWI een taxatierapport ter validatie aangeboden. Het NWWI heeft naar aanleiding daarvan tweemaal aangegeven dat in het taxatierapport de getaxeerde waarde onvoldoende navolgbaar was. Uiteindelijk heeft het NWWI geoordeeld dat het voorgelegde taxatierapport niet gevalideerd kon worden. De vervolgens door verzoeker ingediende klacht is door NWWI afgewezen.

In de basis heeft het NWWI hiermee een juiste procedure gevolgd. De Geschillencommissie heeft marginaal getoetst of de beslissing van het NWWI onredelijk is.

De Geschillencommissie gaat daarbij voorbij aan het door verzoeker overgelegde formulier (bijlage 1.2) gedateerd 22 juli 2025 en gaat uit van de documenten die het NWWI bij het verweerschrift heeft gevoegd.

De Geschillencommissie overweegt dat:

- Uit het ter validatie voorgelegde taxatierapport niet duidelijk wordt waar de taxateur het bedrag voor de afbouw van € 250.000 op heeft gebaseerd. De werkzaamheden die hiermee gemoeid zouden zijn, zijn (te) globaal omschreven en nadere onderbouwing ontbreekt.
- De referentiepanden die aan de marktwaarde ten grondslag liggen, substantieel afwijken van het te taxeren object. De taxateur benoemt in het kort de verschillen, zoals de afwijkende bouwperiode van meer dan 100 jaar, de afwijkende perceelgrootte van bijna 1600 m² en het verschil in onderhoudssituatie. Hoe deze verschillen na analyse zijn gewogen en hoe de taxateur op grond hiervan tot zijn getaxeerde waarde is gekomen, wordt niet nader toegelicht.
- Niet duidelijk is hoe de taxateur de grondwaarde heeft bepaald. In de bijlage grondprijzen [Gemeente], waar de taxateur naar verwijst, wordt een grondprijs genoemd van € 304 per m² voor kavels bestemd voor een vrijstaande woning. De perceelgrootte is 1840 m². Een nadere toelichting hoe de taxateur vervolgens tot de vaststelling van de grondwaarde is gekomen ontbreekt.

- De marktwaarde met bijzonder uitgangspunt – na vestiging erfpacht - rekenkundig dient te worden bepaald. Dat kan – onder meer - door de waarde van het erfpachtrecht op de waarde van het geheel in mindering te brengen. De waarde van het erfpachtrecht kan echter niet eenvoudig gelijkgesteld worden aan de grondwaarde.

De Geschillencommissie Validaties oordeelt op grond van het voorgaande dat het besluit van NWWI om het taxatierapport niet te valideren, niet op onjuiste gronden is genomen.

Gezien het voorgaande dient het verzoek te worden afgewezen.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek af.

Ziet, nu verzoeker niet in het gelijk wordt gesteld, geen aanleiding NWWI op te dragen het geschillengeld aan verzoeker te vergoeden;

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

Deze uitspraak is gedaan op 25 september 2025 door de Geschillencommissie Validaties.