

Dossiernummer: GC25081

Datum: 12 december 2025

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A,

Register-Taxateur te [plaats]

verzoeker, hierna: de taxateur

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut HET 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 13 september 2025 met als bijlagen e-mailcorrespondentie tussen de taxateur en het NWWI, de interne klachtafhandeling d.d. 5 september 2025 alsmede het (concept)taxatierapport van [adres];
- reactie van het NWWI van 23 september 2025, onder meer inhoudende dat geen sprake is van een geschil;
- bericht van de taxateur van 1 december 2025 dat nog sprake is van een geschil.

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 [naam Bank] voor een geveltaxatie van de woning aan [adres].

De taxateur heeft op 13 augustus 2025 zijn taxatierapport bij het NWWI ter validatie aangeboden.

Het NWWI heeft op 19 augustus 2025 validatie afgewezen, omdat het rapport volgens het NWWI niet aan de (validatie)normen voldeed. Gezien de bijzondere omstandigheden, onder meer een brand en een drugsclub, was het onduidelijk of er gewoond kon worden.

De taxateur heeft vervolgens een klacht bij het NWWI ingediend over de afwijzing. Het NWWI heeft daarop de validatiemedewerker verzocht om een nadere onderbouwing van het besluit te geven, wat deze heeft gedaan.

De taxateur was het echter niet eens met de onderbouwing onder mededeling dat er niet wezenlijk was ingegaan op de klacht.

Bij e-mailbericht d.d. 4 september 2025 heeft het NWWI de taxateur bericht het met hem eens te zijn en dat enkel het feit dat het getaxeerde niet bewoonbaar zou zijn geen aanleiding was validatie te weigeren. In het bericht staat verder dat, desgevraagd door het NWWI, de betrokken validatiemedewerker heeft uitgelegd wat hij bedoeld heeft. Dat zou voor zich spreken. Het NWWI eindigt het bericht met op te merken de klacht als afgerond te beschouwen.

De taxateur heeft daarna op 13 september 2025 een formulier validatiegeschillen ingediend en voorgelegd aan de Geschillencommissie Validaties.

In het formulier geeft de taxateur aan dat hij bij het NWWI heeft geklaagd dat zijn bijzonder beheer geveltaxatie niet is gevalideerd en als vervallen is verklaard, omdat het onduidelijk was of er in de woning gewoond kon worden.

De interne klacht heeft volgens de taxateur evenwel het geschil niet opgelost, omdat het NWWI niet bereid was om het rapport alsnog in behandeling te nemen en te valideren.

Het verzoek van de taxateur is om de vervallenverklaring in te trekken en het NWWI te verplichten om het rapport ter validatie weer in behandeling te nemen.

3. Het verweer

Het NWWI is het geheel met de taxateur eens dat het enkele feit dat onduidelijk is of het getaxeerde bewoonbaar is, geen reden is om validatie te weigeren. Dit is hem dan ook medegedeeld en vervolgens heeft de taxateur op 2 september 2025 een aanvullende reactie gekregen, waarin het besluit om niet tot validatie over te gaan en de gronden daarvoor nader uiteengezet worden.

Volgens het NWWI bestaat er geen verschil van mening ten aanzien van de 'bewoonbaarheid' bij geveltaxaties. Onduidelijkheid over de bewoonbaarheid van het getaxeerde bij een geveltaxatie is inderdaad meer regel dan uitzondering en vormt dan ook geen beletsel bij validatie.

Het NWWI kan en zal zich dan ook niet verweren in een geschil dat niet bestaat. Het NWWI verzoekt de commissie dan ook geen verdere kosten te maken en af te zien van geschillenbeslechting in deze.

4. Reactie taxateur

Desgevraagd heeft de taxateur bij e-mailbericht van 1 december 2025 laten weten van mening te zijn dat er nog wel sprake is van een geschil. Het NWWI heeft hem in het gelijk gesteld en de validatie op onjuiste gronden afgewezen. Het NWWI had daarop niet met nieuwe gronden mogen komen en in elk geval het validatietraject met hoor en wederhoor moeten voortzetten.

5. 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.

6. 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.

De taxateur heeft zijn rapport ter validatie aan het NWWI gezonden. Daarop is op 19 augustus 2025 een validatieverslag aan de taxateur verstuurd, waarin is aangegeven dat het NWWI niet tot validatie zal overgaan.

De taxateur heeft hierop een interne klacht bij het NWWI ingediend.

Op 4 september 2025 heeft het NWWI gereageerd op de interne klacht. Daarin erkent het NWWI dat de afwijzing onduidelijk was en dat het enkele feit dat het getaxeerde niet bewoonbaar zou zijn, geen aanleiding is validatie te weigeren. Het NWWI heeft het daarbij echter niet gelaten, maar heeft nieuwe gronden aangevoerd, waarom niet tot validatie kon worden overgegaan, waarmee de taxateur het niet eens was.

De Geschillencommissie overweegt dat het NWWI door nieuwe gronden aan te voeren tegen de afwijzing validatie zich buiten het oorspronkelijke geschil heeft begeven. De afwijzingsgrond was immers dat het onduidelijk was of er gewoon kon worden en dat het getaxeerde derhalve niet was te toetsen. Daarin heeft het NWWI de taxateur gelijk gegeven. Je kunt een ondeugdelijke afwijzing niet repareren met nieuwe gronden, terwijl je in het zelfde bericht erkent dat de taxateur gelijk had met zijn bezwaar over de bewoonbaarheid. Dat is een schending van het beginsel van hoor en wederhoor en het fair-play-beginsel. Het validatieproces zal opnieuw doorlopen moeten worden, waarbij de taxateur de gelegenheid krijgt om zijn eventuele bezwaren tegen de nieuwe gronden aan te voeren met uiteraard ook de mogelijkheid van een nieuwe interne klachtenprocedure.

De taxateur heeft dan ook terecht aangegeven dat, anders dan het NWWI meent, voor hem geen einde gekomen is aan het geschil. Hij verzoekt de geschillencommissie de vervallenverklaring in te trekken en het NWWI op te dragen het rapport opnieuw ter validatie in behandeling te nemen.

De Geschillencommissie Validatie zal dan ook het verzoek toewijzen met intrekking van de vervallenverklaring en draagt het NWWI op om het taxatierapport opnieuw in het validatieproces te beoordelen, waarbij de taxateur de mogelijkheid krijgt inhoudelijk te reageren op de nieuwe gronden.

7. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het geschil toe.

Trekt de vervallenverklaring van de taxatie in.

Draagt het NWWI op om het taxatierapport in het validatieproces opnieuw te beoordelen.

Ziet aanleiding het NWWI op te dragen het door de taxateur betaalde geschillengeld aan hem te vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan op 12 december 2025 door de Geschillencommissie Validaties.