

Dossiernummer: GC25083

Datum: 14 november 2025

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

De heer A

Register-Taxateur te [plaats]

Verzoeker (hierna ook: de taxateur),

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te UTRECHT,

verweerder (hierna ook: het NWWI)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 17 september 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. 2 oktober 2025 met bijlage, te weten reactie van de taxateur d.d. 4 september 2025.
- Reactie van de taxateur op het verweer (repliek) van 6 oktober 2025;
- Dupliek van het NWWI van 16 oktober 2025;
- 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 oktober 2025. Het NWWI werd daarbij vertegenwoordigd door de heer B.

2. Het geschil

Verzoeker heeft op 11 juli 2025 een taxatierapport ter validatie bij het NWWI aangeboden betreffende een woning in verhuurde staat, met als bijzonder uitgangspunt dat de woning leeg en vrij van huur geleverd wordt. De waarde met bijzonder uitgangspunt stelt de taxateur op € 365.000, de waarde in verhuurde staat op € 290.000.

Het NWWI heeft op 21 juli 2025 als reactie een validatieverslag verzonden, waarin onder meer is aangegeven dat het taxatierapport niet aan de validatienormen voldoet, omdat de uitgangspunten in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat niet correct zijn ingevuld. De taxateur heeft er geen rekening mee gehouden dat het niet geliberaliseerde huur betreft. Ook is aangegeven dat de kadastrale gegevens niet recent zijn opgevraagd.

Op 23 juli 2025 volgt een tweede validatieverslag, waarin opgenomen is dat NWWI niet tot validatie zal overgaan vanwege het niet correct invullen van de uitgangspunten in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. Uit de huurprijscheck volgt dat hier sprake is van een middenhuursituatie, waar in de berekening geen rekening mee wordt gehouden. Daarnaast heeft de taxateur opgenomen “dat de getaxeerde waarde niet meer op gaat op het moment dat de zittende huurders zouden vertrekken de taxatiewaarde in verhuurde staat zal wijzigen.” NWWI heeft de taxateur verwezen naar een uitspraak van het Tuchtcollege NRVT waarnaar verwezen wordt in een validatie update van september 2024. Daarin is vermeld van welke huur dient te worden uitgegaan bij de berekening van de ‘marktwaarde in verhuurde staat’.

De taxateur heeft vervolgens NRVT verzocht aan te geven hoe een woning gewaardeerd moet worden, waarbij sprake is van overgangsrecht – huurders van vóór 1 juli 2024 – en met 184 huurpunten, derhalve net onder de liberalisatiegrens. De taxateur stelt dat hij bij een recente cursus omtrent het waarderen van verhuurde woningen heeft geleerd dat de woning in een dergelijk geval als vrijesectorwoning gewaardeerd dient te worden.

NRVT heeft op 13 augustus jl. geantwoord dat het uitgangspunt dat de taxateur bij deze taxatie heeft gekozen, niet onjuist is en conform hetgeen in de cursussen wordt onderwezen. Met betrekking tot de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT (d.d. 30 juli 2024, N24617) merkt NRVT op dat dit een andere casus betrof, waarbij het overgangsrecht geen rol speelde.

Daarna heeft verzoeker een interne klacht ingediend bij het NWWI, waarop het NWWI op 4 september jl. heeft gereageerd. Het NWWI overweegt – verkort weergegeven - hierin dat de taxateur bij de vastgestelde marktwaarde per waardepeildatum als onderbouwung een rendementsberekening heeft toegevoegd, die door het NWWI is gecontroleerd op aannemelijkheid.

In deze rendementsberekening is de taxateur uitgegaan van de markthuurg op basis van vrije sector. De redenatie daarbij is dat er sprake is van overgangsrecht. Dit overgangsrecht is van toepassing op de huidige huurovereenkomst. Met andere woorden, zolang deze huurovereenkomst loopt ontvangt men rechtsgeldig de (geliberaliseerde) huursom.

Van de taxateur wordt verwacht dat deze een schatting doet per waardepeildatum van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper, die de (verhuurde) woning graag wil kopen. Het NWWI acht het in dit geval niet aannemelijk dat een geïnteresseerde koper het bedrag zou willen betalen aan de verkoper uitgaande van enkel deze rechtsgeldige geliberaliseerde huursom, dan wel de door de taxateur onderbouwde (iets lagere) geliberaliseerde markthuurg van € 1.800 per maand. Een geïnteresseerde koper zal meewegen wat er gebeurt als de huur wordt opgezegd. In dat geval is men gehouden aan de middenhuurregeling of zal men een investering moeten doen om ervoor te zorgen dat het getaxeerde over voldoende punten beschikt om in aanmerking te komen voor een huur in de vrije sector.

Het NWWI acht het dan ook meer dan aannemelijk dat een geïnteresseerde koper rekening houdt met een lagere (midden) huur op termijn, en/of tenminste een investering om het getaxeerde aan het aantal punten te laten voldoen om geliberaliseerde huur mogelijk te maken. Hoe dit in de onderbouwung wordt meegenomen is geheel aan de taxateur. Maar het ontbreken van een correctie op enigerlei wijze, zoals thans het geval, is niet aannemelijk. De validatie is dan ook terecht afgewezen.

Vervolgens heeft verzoeker het geschil met het NWWI voorgelegd aan de Geschillencommissie Validaties.

De taxateur verwijt het NWWI dat er niet inhoudelijk is ingegaan op de kern van de klacht:

- Het NWWI stelde in twee validatieverslagen dat er sprake was van een middenhuursituatie.
- De taxateur heeft aangetoond, bevestigd door NRVT, dat dit onjuist is: door het overgangsrecht valt deze woning op waardepeildatum in de vrije sector.
- Daarmee vervalt de grondslag waarop het rapport is afgewezen.

In plaats van dit te erkennen, heeft het NWWI de discussie verschoven naar de gehanteerde markthuur, de rendementsberekening en een referentie in gemeubileerde staat – punten die eerder niet aan de orde waren en die niets afdoen aan het feit dat de kern van hun afwijzing (middenhuur) onjuist was.

De klachtafhandeling heeft het geschil niet opgelost, omdat het NWWI niet bereid is gebleken haar fout te erkennen of zijn rapport opnieuw en onafhankelijk te beoordelen. In plaats daarvan heeft NWWI zich ingegraven in een standpunt dat in strijd is met zowel het overgangsrecht als de uitleg van NRVT. Dit heeft geleid tot een procedure die de schijn wekt van willekeur en gebrek aan onafhankelijkheid, en die het vertrouwen in een professionele validatieprocedure ernstig ondermijnt.

3. Het verweer van NWWI

Het NWWI heeft als volgt op het door de taxateur gestelde gereageerd.

De taxateur heeft onder meer een marktwaarde bepaald, waarbij sprake is van een verhuursituatie. Deze huur is aangevangen vóór 1 juli 2024. Het getaxeerde heeft – aldus de taxateur – 184 huurpunten, dus 3 punten 'te weinig' om als vrije sector te mogen worden verhuurd als de huurders vertrekken. De zittende huurders huren het getaxeerde al lang genoeg vóór 1 juli 2024 (het moment dat de Wet Betaalbare Huur inging) en vallen onder de overgangsregeling, waardoor de woning aan de zittende huurders terecht met een vrije sector huur verhuurd wordt.

Op het moment dat de zittende huurders zouden vertrekken zal de taxatiewaarde in verhuurde staat wijzigen. De taxateur heeft van de huurders de indruk gekregen dat vertrek nog niet aan de orde is. Daarom is hij ervan uitgegaan dat de huurders voorlopig zullen blijven. Ook geeft de taxateur aan dat het niet heel moeilijk moet zijn om er 3 extra huurpunten bij te krijgen door bijvoorbeeld de mate van luxe op bepaalde punten te verhogen.

Het NWWI heeft het waardeoordeel voor de huidige situatie onvoldoende aannemelijk geacht. Dit is uiteengezet in de klachtafhandeling van 5 september jl.

Het NWWI stelt dat zij niet heeft aangegeven dat enkel de middenhuursituatie uitgangspunt dient te zijn bij de rendementsberekening. Wel heeft het NWWI aangegeven dat de middenhuursituatie aan de orde zou zijn bij een (nieuwe) verhuursituatie per waardepeildatum en dat taxateur op één of andere manier wel blijkt moet geven daar rekening mee te hebben gehouden.

Dat er thans sprake is van overgangsrecht en de inkomende huursom rechtsgeldig is, stond en staat niet ter discussie.

Het NWWI heeft duidelijk verwoord waarom zij het niet aannemelijk acht dat een koper enkel uit zou gaan van de geliberaliseerde huur, zonder ook maar enige correctie toe te passen. De taxateur geeft immers zelf aan dat de getaxeerde waarde niet meer op gaat op het moment dat de zittende huurders zouden vertrekken.

In het formulier Validatiegeschillen stelt de taxateur dat de koper/belegger minder zou willen betalen dan de door de taxateur bepaalde waarde in verhuurde staat uitgaande van de geliberaliseerde huur, wetende dat na vertrek van de zittende huurder het getaxeerde alleen maar meer waard is. Met andere woorden, zolang de legitiem verkregen hogere geliberaliseerde huur wordt betaald, is enkel dát het uitgangspunt voor de koper/belegger. En na vertrek verkoopt belegger het leeg tegen een hogere waarde.

Op zich zou deze redenatie te volgen kunnen zijn. Maar dan dient de taxateur te rekenen met de huidige huur van €2.035 per maand en niet met de onderbouwde geliberaliseerde huur van € 1.800. Waarom zou een belegger daarvan uitgaan? Deze geliberaliseerde markthuur per waardepeildatum wordt immers niet betaald. Daarin zit nu juist naar de mening van het NWWI de denkfout. Het is:

- óf de huidige geliberaliseerde huur welke iedere maand ontvangen wordt door de belegger en men corrigeert voor het feit dat, zodra de huurder opzegt, er een lagere huur wordt ontvangen.
- óf de belegger gaat uit van de markthuur (lees middenhuur) per waardepeildatum en men corrigeert voor het feit dat je thans rechtsgeldig hogere huurinkomsten hebt.
- óf de belegger gaat investeren en zorgt dat het getaxeerde aan voldoende punten komt om vervolgens uit te gaan van de mogelijke onderbouwde € 1.800 (of zelfs meer) markthuur.

Welke aanviegroete gekozen wordt, maakt het NWWI niet uit. Alleen is voor iedere gekozen aanviegroete een navolgbare onderbouwing en correctie op zijn plaats. Deze is niet aanwezig in het taxatierapport, noch in de bijlagen, noch in de aanvullende correspondentie.

In plaats daarvan heeft de taxateur een mix van de aanviegroetes gebruikt, wat het geheel niet navolgbaar maakt.

Neemt men de onderbouwde markthuur per waardepeildatum van € 1.800 dan zou op zijn minst een navolgbare correctie moeten plaatsvinden ten aanzien van de investering die nog nodig is om deze geliberaliseerde markthuur te realiseren. Uit het taxatierapport moet dan wel duidelijk blijken welke investering het betreft.

Het is niet juist dat het NWWI een andere uitleg hanteert dan NRVT met betrekking tot middenhuur. De rol van NRVT heeft zich hier beperkt tot het uitleggen van de algemene regels en normen die voor taxateurs gelden. Over de taxatie en de onderbouwing daarvan, of over het validatiebeleid van NWWI, zijn geen nadere uitspraken gedaan.

Ook heeft de taxateur bij NRVT aangegeven dat hij uitgegaan is van de betaalde huur van € 2.300. Dat is niet juist, de betaalde huur is € 2.035 en de onderbouwde geliberaliseerde markthuur waarmee de taxateur heeft gerekend is € 1.800.

De aan NRVT voorgelegde casus kwam dan ook niet overeen met de situatie welke als uitgangspunt is opgenomen in het ter validatie aangeboden taxatierapport.

Waar het geschil daadwerkelijk om gaat is het ontbreken van enige toelichting dan wel de gebrekkige toelichting die de taxateur geeft op de door hem gekozen aanviegroete. Partijen zijn het immers eens dat de aanviegroete die wordt gekozen aan de taxateur is, met dien verstande dat er wel degelijk een onderbouwde correctie plaats dient te vinden. Die ontbreekt.

Het NWWI blijft daarom bij het oordeel dat de validatie van het taxatierapport terecht is afgewezen. De onderbouwing van het waardeoordeel voor de feitelijke/huidige situatie in het taxatierapport is onvoldoende aannemelijk en inzichtelijk en daarmee onvoldoende navolgbaar. Hierdoor voldoet het taxatierapport niet aan de vereisten die daaraan worden gesteld noch aan 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 Instellingen, 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 dient te beoordelen of NWWI naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid tot haar besluit heeft kunnen komen. De Geschillencommissie overweegt het volgende.

Partijen zijn het erover eens dat in de huidige situatie sprake is van een feitelijk betaalde huurprijs van € 2.035, die onder het overgangsrecht van de Wet Betaalbare Huur valt. Het geschil betreft dan ook niet de vraag of de situatie onder het overgangsrecht middenhuur valt.

De taxateur is bij zijn berekeningen uitgegaan van een berekende geliberaliseerde markthuur van € 1.800. Dat betekent dat de eigenaar van het verhuurde gedurende de periode dat de huurders het bestaande huurcontract nog niet hebben opgezegd, ruim € 200 per maand meer ontvangt dan op grond van de vrije sector markthuur te verwachten zou zijn. De taxateur heeft hiervoor geen correctie in zijn berekening opgenomen.

Na vertrek van de huidige huurders zal het object – uitgaande van de berekende 184 huurpunten – vallen onder de nieuwe regels omtrent middenhuur, waarbij de maximale huurprijs rond de € 1.200 zal uitkomen. Een eigenaar / koper / belegger zal hiermee op voorhand rekening houden bij diens afwegingen bij de koopprijs. Dit gegeven zal de taxateur dan ook een plek moeten geven in zijn waardering per de waardepeildatum.

De taxateur geeft aan dat hij niet weet wanneer de huurders zullen vertrekken, maar wel verwacht dat van vertrek voorlopig geen sprake is. De Geschillencommissie overweegt dat de taxateur, uitgaande van een gemiddelde huurtijd en mutatiegraad in relatie tot de situatie van de huidige huurders, een onderbouwde schatting had kunnen maken.

Ook kan de eigenaar / belegger / koper ervoor kiezen om te investeren in het object om alsnog de vrije sectorhuur te kunnen realiseren. De hiervoor benodigde investeringen, zijn door de taxateur te onderbouwen.

Hiermee volgt de Geschillencommissie de lijn van het NWWI, zoals aangegeven in onder meer het verweerschrift omtrent de verschillende ‘aanvliegroutes.’

Het uitgangspunt van de taxateur met betrekking tot de door hem berekende geliberaliseerde huur van € 1.800 is dan ook niet onjuist, maar wel onvolledig.

Voor het verschil tussen de door hem berekende huur en de huidige huur, het verschil tussen de huidige huur en de te verwachten nieuw geldende middenhuur óf de investeringen die nodig zijn om een vrije sectorhuur te kunnen realiseren, past de taxateur geen toe- of afslagen toe.

Daarmee is de door de taxateur bepaalde marktwaarde onvoldoende aannemelijk. Een bereidwillige koper zal met deze factoren wel rekening houden bij het bepalen van het bedrag waarvoor het object zal worden overgedragen op de waardepeildatum, zoals opgenomen in de definitie van marktwaarde.

De Geschillencommissie Validaties oordeelt op grond van het voorgaande dat NWWI in redelijkheid heeft kunnen besluiten het taxatierapport niet te valideren.

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 14 november 2025 door de Geschillencommissie Validaties.