

Dossiernummer: GC26034

Datum: 20 maart 2026

## UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A

Register-Taxateur te [plaats]

verzoeker, hierna: de taxateur

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut

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 3 maart 2026 met als bijlagen e-mailcorrespondentie tussen de taxateur en het NWWI, de interne klachtafhandeling d.d. 2 maart 2026 alsmede het (concept)taxatierapport van [adres];
- Het verweerschrift van het NWWI van 10 maart 2026.
- De voorzitter van de geschillencommissie heeft besloten dat het geschil zich leent voor schriftelijke afhandeling.

### 2. Voorgeschiedenis

De taxateur heeft voor de eigenaar een (concept)taxatierapport opgesteld van een vrijstaande woonboerderij met grote schuur, en dit ter validatie bij het NWWI aangeboden.

In het taxatierapport is de marktwaarde in verhuurde staat door de taxateur per 16 januari 2026 gesteld op €155.000. De marktwaarde woning met bijzonder uitgangspunt dat de woning leeg en vrij van huur en gebruiksrechten geleverd wordt, is gesteld op € 500.000.

Het NWWI heeft in het validatieverslag d.d. 28 januari 2026 gemeld dat het rapport niet voor validatie in aanmerking komt omdat de gehanteerde uitgangspunten niet inzichtelijk zijn en er onvoldoende navolgbaar is onderbouwd. Het NWWI wijst onder meer op de:

- rendementsberekening, uitgangspunt betaalde huur versus marktconforme huur
- referentievergelijker met huurreferenties
- onderbouwing van het gehanteerde rendement (gelijksortige referenties ontbreken).

Het rapport is opnieuw ter validatie voorgelegd, opnieuw afgewezen en vervallen verklaard. Aan de taxateur is onder meer gemeld dat de onderbouwing van het waardeoordeel onvoldoende navolgbaar is. De taxateur heeft een nieuwe berekening toegevoegd, waarbij de geschatte marktwaarde is aangepast van € 155.000 naar € 200.000. Een toelichting over de totstandkoming van deze correctie van € 45.000 ontbreekt echter.

De taxateur heeft gebruik gemaakt van de interne klachtregeling van het NWWI. Hierin heeft de taxateur de interne klacht – samengevat – als volgt geformuleerd.

Na het eerste validatieverslag volgde een mailwisseling tussen taxateur en validatiemedewerker, waarbij werd verwezen naar de opleider en branche. De tweede gereedmelding vond plaats nadat het rapport conform deze richtlijnen was aangepast. Toch stelde NWWI in een nieuw validatieverslag dat aanvullende onderbouwing ontbrak en staakte de behandeling zonder ruimte voor toelichting. Volgens de taxateur is de onderbouwing wel degelijk aanwezig en volgt deze de uitgangspunten van NRVT en KPE, zoals het hanteren van marktconforme huur en beperkte referenties in [regio]. De taxateur stelt dat NWWI's oordeel onterecht is en de opdrachtgever onnodig benadeelt.

Het NWWI heeft de taxateur bij de klachtbehandeling in de gelegenheid gesteld een nadere toelichting te verstrekken, die de taxateur heeft verstrekt. Het NWWI heeft de interne klacht afgewezen.

Het NWWI wijst er in de klachtafhandeling onder meer op dat het niet de bedoeling kan zijn dat een taxateur naar aanleiding van opmerkingen gedurende het validatieproces zeer essentiële onderdelen in het taxatierapport, in het bijzonder de marktwaarde, aanpast.

Het NWWI wijst er vervolgens op dat de taxateur het object, een vrijstaande woonboerderij in het buitengebied met een gebruiksoppervlakte wonen van 254m<sup>2</sup> en overige inpandige ruimte van 228m<sup>2</sup> en perceel van ruim 3.000m<sup>2</sup>, heeft vergeleken met onder andere gemoderniseerde beneden- en tussenwoningen met GOW van 66m<sup>2</sup> respectievelijk 59m<sup>2</sup> gelegen in woonwijken. De gebruikte referenties wijken daarmee sterk af van het getaxeerde. Het NWWI overweegt daarbij verder dat een aantal referentietransacties enkel gekozen lijken te zijn vanwege de lage investering voor investeerders.

Het NWWI ziet dan ook geen aanleiding om het taxatierapport weer voor validatie in behandeling te nemen.

### **3. Het door de taxateur voorgelegde geschil**

De taxateur heeft daarna op 3 maart 2026 een formulier validatiegeschillen ingediend en daarin aangegeven dat hij van mening is dat het NWWI ten onrechte de behandeling van het taxatierapport heeft gestaakt. Hij verzoekt de Geschillencommissie het NWWI op te dragen het rapport opnieuw in behandeling te nemen en tot validatie over te gaan.

### **4. Het verweer**

Het NWWI wijst er in het verweer op dat de taxateur slechts een tekstuele aanvulling heeft aangeleverd en geen nieuwe berekening. Met betrekking tot de verwijzing naar de opleider wijst het NWWI erop dat de taxateur de opleider zelf heeft benaderd en daarnaar heeft verwezen.

Ten aanzien van de herstelkansen stelt het NWWI dat hiervoor geen vaste regels bestaan. De taxateur kreeg alsnog de mogelijkheid voor nadere onderbouwing, maar deze leidde voor het NWWI niet tot nieuwe inzichten. Het NWWI herhaalt het zorgelijk te vinden dat de taxateur zijn marktwaarde heeft aangepast na vragen van NWWI over de onderbouwing.

Het NWWI concludeert dat het taxatierapport niet voldoet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van de Gedrags- en Beroepsregels).

## 6. Relevante regelgeving:

- Het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, geldend per 1 september 2023;
- Het voor Validaties geldende Normenkader, waaronder hoofdstuk 2 van het Addendum NEN-EN-ISO 9001:2015 Taxatie Validatie Instututen per 1 januari 2026, en de door NRVT vastgesteld reglementen;
- Handreiking Grenzen Validatie geldend sinds 2017, zoals opgenomen op de website van het NWWI.

## 7. De beoordeling

De Geschillencommissie stelt vast dat de taxateur staat ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register 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 Geschillencommissie overweegt dat het NWWI in de interne klachtprocedure en in het verweerschrift voldoende heeft uiteengezet waarom het taxatierapport niet voldoet aan de eisen ten aanzien van zorgvuldigheid en transparantie, zoals door NRVT vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De Geschillencommissie kan het NWWI volgen in de zorgen die worden geuit over het aanpassen van een marktwaarde naar aanleiding van vragen tijdens het validatieproces. Het is de taak van het NWWI om een afgerond taxatierapport te controleren. Daarbij kan op ondergeschikte onderdelen nadere aanvulling of verduidelijking gevraagd worden; aanpassing van de marktwaarde is van een andere orde.

Naast aanpassing van de marktwaarde komen diverse andere zaken aan de orde die de navolgbaarheid betreffen, zoals de forse afwijkingen in de kenmerken van de gebruikte referenties en de onduidelijkheid omtrent het te behalen rendement.

De Geschillencommissie heeft er begrip voor dat het taxeren van verhuurde objecten complexer is geworden, maar juist daarom is navolgbaarheid van de marktwaarde van groot belang.

De Geschillencommissie Validatie komt daarom tot afwijzing van het verzoek.

## 8. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het geschil af.

Deze uitspraak is gedaan op 20 maart 2026 door de Geschillencommissie Validaties.