

Dossiernummer: GC210131

Datum: 18 februari 2021

UITSPRAAK

GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

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 Validatiegeshil van 31 januari 2021 met bijlagen, waaronder het concept taxatierapport en correspondentie tussen verzoeker en verweerder, alsmede de klachtafhandeling van 14 januari 2021;
- De reactie van verweerder op het geschil d.d. 4 februari 2021.

De zienswijze van verzoeker en verweerder zijn door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris besproken tijdens een digitale hoorzitting op 12 februari 2021.

2. Het geschil zoals door verzoeker voorgelegd

Verzoeker heeft bij verweerder een taxatierapport ter validatie aangeboden van een woning aan de [adres]. Naar aanleiding van het (concept)taxatierapport zijn door verweerder enkele verzoeken gedaan om het taxatierapport nader aan te vullen. Deze vragen hielden onder meer verband met de verhuurde staat van de woning.

In het Formulier Voorleggen Validatiegeshil geeft verzoeker aan dat hij NWWI heeft verzocht te staken met het opvragen van verkooptransacties in verhuurde staat, omdat dat zijns inziens een methode is om per definitie niet tot valideren over te gaan. Verzoeker heeft NWWI verzocht een onderbouwing te geven waarom een marktwaarde in verhuurde staat niet gelijk kan zijn aan de marktwaarde vrij van huur. Verzoeker stelt dat NWWI hierop niet is ingegaan. Validatie van zijn rapport is niet meer aan de orde, omdat inmiddels door een andere taxateur een taxatierapport is opgesteld.

Verzoeker wil:

- dat NWWI stopt met de zijns inziens niet integere vraagstelling, te weten vragen naar verkooptransacties in verhuurde staat;
- dat de aantekening in het doorlopend toezicht 'hoog risico' vervalt;
- dat de eisen voor bijscholing van validatiemedewerkers minimaal gelijk worden aan de eisen die aan Register-Taxateurs gesteld worden.

3. Het verweer

Van de zijde van NWWI is als volgt op het geschil gereageerd.

Verweerder erkent dat verzoeker alle gevoerde correspondentie heeft toegevoegd. NWWI verwijst naar het bericht verzonden vanuit het NWWI op 12 januari 9:35 uur door de heer B, alsmede het bericht van 14 januari 15:11 uur verzonden door mevrouw C.

In beide berichten wordt een onderbouwing gegeven door het NWWI. In beide berichten geeft NWWI aan het niet aannemelijk te vinden dat beide - door verzoeker vastgestelde - marktwaarden van €332.000,= (leeg en verhuurd) aan elkaar gelijk zijn. In beide berichten wordt toegelicht dat, om dit eventueel wel aannemelijk te kunnen maken, verzoeker ervoor zou kunnen kiezen om verkooptransacties in verhuurde staat toe te voegen. Dit verzoek is niet bedoeld om validatie tegen te houden, maar in deze specifieke situatie juist bedoeld om validatie mogelijk te maken. Ook is voldoende duidelijk gemaakt dat een dergelijk verzoek tot het toevoegen van verkooptransacties ('in verhuurde staat') geen standaard verzoek is.

Voorts heeft het NWWI inmiddels een taxatierapport ontvangen van een andere taxateur voor hetzelfde object. Het waardeoordeel van deze taxateur onderbouwt het standpunt van het NWWI, dat er wel degelijk een aanzienlijk waarde verschil bestaat tussen de huidige marktwaarde ('verhuurd') en de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object vrij van huur en gebruik(-rechten) wordt geleverd'.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, vastgesteld op 16 september 2020;
- het voor validaties geldende Normenkader, waaronder Hoofdstuk 2 van het Addendum Validatie Instituten, versie 1 januari 2018 en de door NRVT vastgesteld reglementen;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid

De Geschillencommissie stelt vast dat verzoeker op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register, Kamer Wonen. Ook staat vast dat tussen verzoeker en verweerder een aansluitingsovereenkomst gesloten is, op grond waarvan verzoeker is aangesloten bij NWWI.

Het geschil gaat over een door verzoeker opgesteld taxatierapport, dat ter validatie aangeboden is bij verweerder, dat door verweerder niet gevalideerd is.

Het geschil betreft daarmee een kwestie waarop het Reglement Geschillenbeslechting Validaties ziet, zodat verzoeker ontvankelijk dient te worden geacht.

De Geschillencommissie acht zich bevoegd kennis te nemen van het geschil en verzoeker is ontvankelijk nu het verzoek binnen de daarvoor geldende termijn is ingediend.

Inhoudelijke beoordeling van het geschil

De Geschillencommissie gaat uit van de volgende feiten.

Verzoeker heeft in opdracht van de eigenaren een taxatie rapport opgesteld van de woning [adres] en dit ter validatie aangeboden aan het NWWI. In het rapport is de marktwaarde (het object was verhuurd) gewaardeerd op € 332.000,00. De marktwaarde leeg en vrij van huur is op hetzelfde bedrag (€332.000,00) gewaardeerd. In het rapport zijn als referentie-objecten drie woningen in verhuurde staat opgenomen en voor de vergelijking met de waardering vrij van huur en leeg ook drie objecten van verkooptransacties.

Bij mailbericht van 7 januari 2021 (09:09) heeft NWWI de ontvangst bevestigd en gevraagd om:

L.1. Onderbouwing waardeoordeel. Graag drie (3) referentieobjecten onder L welke recent zijn verhuurd en die u ter onderbouwing van de huurprijs gebruikt als er sprake is van terecht geliberaliseerde woonruimte. Voorts is verzocht onder Q nadere gegevens te verstrekken, de verplichte bijlagen in te vullen en een nadere berekening van de waarde in verhuurde staat te verstrekken.

Bij mail bericht van 7 januari 2021 (16.01) heeft NWWI verzocht de tarieven van 2020 aan te passen.

Bij mailbericht van 8 januari 2021 (08.19) heeft NWWI verzocht onder Q van het rapport twee tarieven te corrigeren en meldt NWWI dat: "De berekening van de waarde in verhuurde staat onvolledig is."

Bij mail van 8 januari 2021 (08.58) wordt onder D gesteld: "Het is niet aannemelijk dat de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object in verhuurde staat zal worden opgeleverd gelijk of hoger is dan de marktwaarde vrij van huur- en gebruiksrechten".

Verzoeker heeft bij mailbericht van 8 januari 2021 (13.35) aangevoerd dat eind vorig jaar de particuliere belegger wel degelijk de kandidaten voor eigen bewoning overtroefde en handhaaft zijn rapportage.

Bij mailbericht van 8 januari 2021 (14.50) meldt het NWWI dat het rapport van verzoeker: "de onderbouwing van een marktwaarde onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt."

Bij mail van 12 januari 2021 (09.35) heeft NWWI gemeld: "Wel is het voor het NWWI nu onvoldoende aannemelijk dat deze waarden gelijk zijn en kunnen wij dan ook niet tot validatie overgaan". De Geschillencommissie begrijpt dat met waarden hier bedoeld is leeg en vrij van huur en in verhuurde staat.

Bij mail bericht van 13 januari 2021 (08.24) heeft verzoeker bij NWWI een interne klacht inzake de gang van zaken rondom de taxatie van de woning [adres] ingediend.

Op deze klacht is door NWWI bij mail van 14 januari 2021 door mevrouw C gereageerd.

Vervolgens heeft verzoeker de kwestie aan de Geschillencommissie voorgelegd.

De Geschillencommissie stelt vast dat verzoeker een taxatierapport ter validatie heeft aangeboden van een woning die wordt verhuurd. Dat betekent dat bij de financiering voor de geldverstrekker mede van belang zal zijn de waarde die de woning in verhuurde staat zal hebben. Verzoeker heeft ter toelichting drie referentie objecten met vergelijkbare huurprijzen in zijn rapport vermeld.

Vervolgens geeft verzoeker op een vraag van NWWI aan dat in de regio sprake was van hogere prijzen doordat de particulieren belegger de kandidaat voor eigen bewoning overtroeft. Deze stelling wordt door NWWI niet bestreden. NWWI stelt zonder nadere toelichting dat de onderbouwing van de marktwaarde (bedoeld zal zijn marktwaarde in verhuurde staat) onvoldoende aannemelijk is gemaakt. In een latere toelichting beroept NWWI zich op rapportage van een andere taxateur.

De Geschillencommissie acht de handelwijze van NWWI in deze zaak voor verbetering vatbaar. Zijn taak is immers niet primair gericht op de waardebepaling door een taxateur, maar op de vraag of de rapportage, en met name de onderbouwing van de waardebepaling, voldoet aan de eisen die gesteld mogen worden aan een redelijk handelend en redelijk bekwame taxateur. Een gegeven is dat er verschillen in de waardering kunnen bestaan zonder dat sprake is van ondeskundig handelen.

Naar het oordeel van de Geschillencommissie had het dan ook op de weg van het NWWI gelegen om na ontvangst van de rapportage niet drie minder relevante verbetervoorstellen te doen, maar direct de grond voor de weigering van de validering te melden. De discussie had niet moeten gaan over de vraag of beide taxaties op een gelijk bedrag konden uitkomen. Dit is namelijk niet de kern waar het om draait.

In de hoorzitting is namens NWWI verduidelijkt dat indien de waarde in verhuurde staat gelijk aan of hoger is dan de waarde vrij van huur, sprake is van een bijzondere omstandigheid, waarna NWWI vraagt om een nadere onderbouwing.

Naar het oordeel van de Geschillencommissie had NWWI direct na deze constatering kenbaar moeten maken dat zij een onderbouwing van de waarde in verhuurde staat wenste door overlegging van drie referentieobjecten met verkooptransacties in verhuurde staat. Die duidelijkheid is eerst gegeven na een herhaalde mailwisseling en nadat het niet accepteren van de rapportage reeds was gemeld. Blijkbaar waren in deze rapportage de drie referentie objecten bij de waardering in verhuurde staat en de drie bij de waardering leeg en vrij van huur onvoldoende basis volgens NWWI voor de onderbouwing van de waarderingen. Ook de toelichting over de marktsituatie was blijkbaar onvoldoende. In een gemotiveerde weigering om deze rapportage te valideren had dit tot uiting moeten komen. De formulering van NWWI in de correspondentie naar verzoeker had niet voor misverstand vatbaar moeten zijn, vanwege het ingrijpende gevolg, te weten het niet-valideren van het ingediende taxatierapport, die aan het uitblijven van deze nadere onderbouwing zou worden verbonden.

Hierbij overweegt de Geschillencommissie de frustratie van verzoeker over diverse mails kort achter elkaar, waarin steeds aanvullende vragen werden gesteld, te begrijpen. Het ware beter geweest als NWWI in plaats van direct te reageren, zijn reactie zorgvuldiger had geformuleerd, zodat voor verzoeker helder was wat de gedachtegang van NWWI was. Van een professionele partij als NWWI mag verwacht worden dat hij zich hiervan bewust is.

De Geschillencommissie acht dan ook het bezwaar voor zover het betreft de onvoldoende onderbouwing in de eerste mailberichten terecht. Dat de vraagstelling niet integer zou zijn geweest, is niet gebleken.

Ten aanzien van de aantekening ten behoeve van Doorlopend Toezicht, overweegt de Geschillencommissie dat verzoeker, zonodig door inzage te geven in deze uitspraak, kan onderbouwen wat de achtergrond van deze aantekening is geweest. Dat NWWI een dergelijke aantekening plaatst indien een aangeboden taxatierapport vervalt, acht de Geschillencommissie op zichzelf niet onzorgvuldig. Wellicht ten overvloede overweegt de Geschillencommissie dat de toelichting van verzoeker tijdens de hoorzitting geen reden geeft te twijfelen aan diens vakbekwaamheid.

De bezwaren tegen personen werkzaam bij de NWWI en hun veronderstelde gebrek aan kennis en integriteit verwerpt de Geschillencommissie. Deze zijn niet onderbouwd en vallen buiten de bevoegdheden van de Geschillencommissie.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek om NWWI op te dragen te staken met vragen om nadere onderbouwing bij validatieverzoeken van verhuurde panden af;

Geeft NWWI in overweging om in dergelijke situaties direct duidelijk te maken wat de bezwaren zijn die aan validatie in de weg staan en zich te onthouden van formuleringen in de zin dat de waardering onjuist is;

Wijst de overige verzoeken af.

Ziet, nu verzoeker niet geheel 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 18 februari 2021 door de Geschillencommissie Validaties.