Dossiernummer: **GC26090**

Datum: **7 september 2026**

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

[naam RT]

Register-Taxateur te [plaats]

verzoeker, hierna: de taxateur

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut, hierbij vertegenwoordigd door [naam]

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 21 augustus 2026 met 8 bijlagen, waaronder de interne klachtafhandeling d.d. 18 augustus 2026 alsmede het (concept)taxatierapport van [adres] van 10 augustus 2026 en het gevalideerde taxatierapport van hetzelfde object d.d. 6 augustus 2026;
- het verweerschrift van het NWWI d.d. 27 augustus 2026;
- de zienswijzen van verzoeker en verweerder zijn door de Geschillencommissie Validaties in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 1 september 2026.

2. Voorgeschiedenis

De taxateur heeft voor haar opdrachtgevers een taxatierapport opgesteld van een woning ten behoeve van hypothecaire financiering. De taxateur heeft de marktwaarde hierbij gesteld op € 470.000. De opname van de woning vond plaats op 7 augustus 2026. Het taxatierapport is op 10 augustus 2026 opgesteld. Het NWWI heeft het taxatierapport aanvankelijk gevalideerd, maar deze validatie vervolgens ingetrokken.

Kort daarvoor, op 6 augustus 2026, is door een andere taxateur voor dezelfde opdrachtgevers voor dezelfde woning ook een taxatierapport opgesteld, waarin een marktwaarde van € 500.000 is vermeld. Dit rapport is door het NWWI gevalideerd.

Op de vraag waarom een tweede taxatierapport is aangevraagd, stelde de taxateur dat in het eerdere rapport het object ten onrechte werd aangeduid als vrijstaande woning. Volgens de (tweede) taxateur was sprake van een geschakelde woning.

Het NWWI heeft de tweede validatie geweigerd c.q. ingetrokken waarbij op 12 augustus gewezen is op het volgende:

Gebleken is dat dit een 2e opdracht van de opdrachtgever in korte tijd betreft. Wij hebben u gevraagd naar de reden van deze 2e taxatieopdracht.

Als reactie op onze vraag wordt aangegeven:

- er is eerder een rapport uitgebracht voor dezelfde opdrachtgever en zelfde object op 5 augustus jl. door een andere taxateur.

- u heeft als reden aangegeven een 2e rapport uit te brengen omdat het objecttype in rapport 1 niet juist was vermeld, namelijk Vrijstaand. En dat door de onjuiste vermelding van het objecttype, de referenties niet/onvoldoende aansluiten bij het getaxeerde object. Tevens heeft u aangegeven inhoudelijk bekend te zijn met dit 1e rapport en dus ook met de getaxeerde marktwaarde ad. 500.000,= euro

Daar helaas onze ervaring leert dat een 'second opinion' van een opdrachtgever bij een aanvraag van een taxatierapport ten behoeve van een financiering voor aankoop vaak voortkomt uit een bepaalde financieringsbehoefte, dient het NWWI hier bij validatie rekening mee te houden.

De omstandigheden van deze specifieke situatie heeft NWWI doen besluiten dat validatie moeilijk dan wel niet verdedigbaar is. Het heeft er immers alle schijn van dat u kennis heeft of tenminste een vermoeden moet hebben gehad dat de NHG-grens een rol zou spelen. Dit ook mede gelet op de 'bijzondere' reden welke aan u is opgegeven door uw opdrachtgever voor deze second opinion.

Gezien het bovenstaande heeft het NWWI besloten om vooralsnog niet tot validatie over te gaan.

Vervolgens heeft de taxateur gebruik gemaakt van de interne klachtregeling van het NWWI.

De taxateur heeft haar standpunt – kort samengevat als volgt nader toegelicht.

De taxateur vindt de conclusie dat zij mogelijk wist of moest vermoeden dat de NHG-grens een rol speelde onvoldoende feitelijk onderbouwd. Zij heeft de tweede taxatie zelfstandig uitgevoerd vanwege een inhoudelijk verschil in objecttypering: het eerdere rapport kwalificeert de woning als vrijstaand, terwijl zij deze als geschakeld heeft gekwalificeerd.

Het eerdere rapport is juist op verzoek van het NWWI inhoudelijk betrokken. De taxateur voegt toe dat zij steeds transparant gecommuniceerd heeft over de opdracht. Er was volgens de opdrachtgever verschil van inzicht over de objecttypering. Zij heeft het object op basis van haar eigen inspectie als geschakelde woning gekwalificeerd. Deze afwijkende objecttypering vormt een wezenlijk taxatie-inhoudelijk uitgangspunt.

Ook benadrukt zij dat haar taxatie volledig onafhankelijk en zelfstandig tot stand is gekomen. Dit heeft geleid tot een marktwaarde van € 470.000 per waardepeildatum 7 augustus 2026.

Hoewel zij kennis heeft genomen van het eerdere taxatierapport en de daarin opgenomen marktwaarde van € 500.000, was haar niet bekend dat de NHG-grens mogelijk een rol speelde bij de financieringsaanvraag. Hierover is door de opdrachtgever niets gecommuniceerd. Zij verwerpt daarom de conclusie dat zij hier kennis van had of had moeten vermoeden dat dit relevant was. Van enige sturing op de marktwaarde om een specifieke financieringsgrens te bereiken is geen sprake geweest.

Op 18 augustus 2026 heeft het NWWI op de interne klacht beslist. Het NWWI heeft hierin haar beslissing – samengevat - als volgt toegelicht.

Indien opdrachtgevers van mening zijn dat een taxatierapport onjuistheden bevat ten aanzien van enkel de typering van het getaxeerde als vrijstaande woning ligt het niet in de lijn der verwachting dat ze enkel en alleen daarom bereid zijn een nieuwe taxatieopdracht, met bijbehorende kosten, uit te laten voeren. De benaming van het woningtype brengt voor het overige geen negatieve gevolgen met zich mee.

In de koopovereenkomst wordt gesproken over een koopsom van € 485.000 waarvan € 15.000 roerende zaken en er is een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen voor een bedrag van € 470.000. Dit bedrag is gelijk aan de grens waarvoor een hypothecaire financiering kan worden afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit is ook het bedrag waarop de taxateur de marktwaarde heeft bepaald in het tweede taxatierapport.

Bij deze taxatieopdracht kon het de taxateur bekend zijn dat de opdrachtgevers niet tevreden zouden zijn met een waardering die uit zou komen op € 500.000. Op dat moment is er sprake van (de schijn van) een bedreiging van onafhankelijkheid en objectiviteit wegens mogelijke sturing met betrekking tot de marktwaarde. Ook het NWWI dient indien er signalen zijn dat er mogelijk sprake is een bepaalde financieringsbehoefte, daar bij haar validatie rekening mee te houden.

In dit geval komt de lagere marktwaarde uit op het bedrag waarbij een financiering met NHG mogelijk wordt. Het NWWI wijst er daarbij op dat het NWWI in 2020 bij een audit in opdracht van NRVT is gewezen op het risico van 'second opinions'. Indien er signalen tijdens de validatie zijn waardoor de schijn van een (mogelijke) meegegeven gewenste waarde bestaat, dan kan dit niet worden genegeerd.

Het NWWI blijft bij haar standpunt dat het besluit om niet over te gaan tot validatie van het taxatierapport, terecht is genomen.

3. Het door de taxateur voorgelegde geschil

De taxateur voert bij het voorleggen van het geschil – samengevat - het volgende aan.

De interne klachtprocedure heeft het geschil niet opgelost, omdat het NWWI haar bezwaren tegen de beslissing om haar taxatierapport niet te valideren niet op een voldoende concrete en navolgbare wijze heeft weggenomen.

De kern van het bezwaar is dat het NWWI de conclusie heeft getrokken dat sprake was van een bedreiging van haar onafhankelijkheid en objectiviteit, omdat zij wist dan wel had moeten vermoeden dat haar opdrachtgevers een marktwaarde van € 470.000 wensten. De taxateur vindt dat onvoldoende is gemotiveerd op basis van welke concrete feiten uit het dossier deze conclusie wordt getrokken.

De taxateur verzoek de Geschillencommissie – samengevat – het volgende:

Het geschil gegrond te verklaren en te beoordelen of het besluit van het NWWI om het betreffende taxatierapport niet te valideren, gelet op de daaraan ten grondslag gelegde motivering, in stand kan blijven.

Zij stelt dat het NWWI onvoldoende feitelijk en concreet heeft onderbouwd dat bij de uitvoering van de taxatie sprake was van een bedreiging van haar onafhankelijkheid en objectiviteit. Volgens haar blijkt uit de aangevoerde omstandigheden niet dat zij een waarde-instructie heeft ontvangen, noch dat zij wist of redelijkerwijs had moeten vermoeden dat de opdrachtgevers een specifieke marktwaarde van € 470.000 nastreefden. Evenmin acht zij aangetoond dat de waardering is beïnvloed door de financieringsbehoefte van de opdrachtgevers.

Daarnaast voert zij aan dat onvoldoende onderscheid is gemaakt tussen een inhoudelijke beoordeling van de taxatie, waaronder de keuze en weging van referentietransacties, en de conclusie dat sprake zou zijn van een bedreiging van haar onafhankelijkheid en objectiviteit.

Voorts verzoekt de taxateur de Geschillencommissie te beoordelen of de kritiek van het NWWI op het gebruik van referentiewoningen van een afwijkend woningtype op consistente wijze is toegepast. Zij wijst erop dat ook in een eerder taxatierapport referentiewoningen van een afwijkend woningtype zijn gehanteerd.

Ten slotte stelt zij dat de beschikbare waarderingsinformatie onvoldoende in de beoordeling is betrokken. De uiteindelijk getaxeerde marktwaarde van € 470.000 past volgens de taxateur binnen een consistent en onderbouwd waarderingsbeeld.

4. Het verweer van het NWWI

Op 12 augustus heeft het NWWI het interne klachtenformulier van de taxateur ontvangen. Naar aanleiding van de afhandeling van deze interne klacht heeft de taxateur het geschil aan de Geschillencommissie voorgelegd. De taxateur kan zich niet verenigen met het besluit van het NWWI om het aangeboden taxatierapport niet te valideren. Zij verzoekt de commissie te beoordelen of het NWWI voldoende feitelijk en concreet heeft onderbouwd dat sprake was van een bedreiging van haar onafhankelijkheid en objectiviteit, in het bijzonder doordat zij zou hebben geweten of had moeten

vermoeden dat haar opdrachtgevers een marktwaarde van € 470.000 wensten. Daarnaast verzoekt zij te beoordelen of de beschikbare waarderingsinformatie voldoende in de beoordeling is betrokken.

Het NWWI stelt dat de kern van het geschil overeenkomt met de oorspronkelijke klacht, namelijk dat de conclusie over een mogelijke beïnvloeding van de taxatie volgens de taxateur onvoldoende feitelijk is onderbouwd. Voor zover de taxateur aanvullende bezwaren heeft aangevoerd, is het NWWI van mening dat deze op grond van artikel 7.5 van het Reglement Geschillenbeslechting Validaties buiten beschouwing dienen te blijven.

Volgens het NWWI moet bij de beoordeling van onafhankelijkheid niet alleen worden gekeken naar concrete bewijzen van beïnvloeding, maar ook naar omstandigheden die de schijn van beïnvloeding kunnen wekken. Onder verwijzing naar de NRVT-toelichting stelt het NWWI dat reeds de schijn van een gebrek aan onafhankelijkheid het vertrouwen in een taxatie kan aantasten.

Het NWWI acht daarbij van belang dat reeds een geldig en gevalideerd taxatierapport bestond, dat de nieuw getaxeerde waarde financiering met NHG mogelijk maakte en dat uit het dossier zou blijken dat de financieringsbehoefte € 470.000 bedroeg. Voorts merkt het NWWI op dat de taxateur volgens haar eigen referentieanalyse uitkwam op circa € 461.000, maar uiteindelijk een marktwaarde van € 470.000 heeft vastgesteld. Gelet op deze omstandigheden concludeert het NWWI dat sprake is van een situatie waarin ten minste de schijn bestaat van onvoldoende onafhankelijkheid en objectiviteit, waardoor validatie van het rapport niet mogelijk werd geacht.

5. Relevante regelgeving

- Reglement Geschillenbeslechting Validaties, geldend per 1 september 2023 (hierna: het Reglement);
- Handreiking Grenzen Validatie geldend sinds 2017, zoals opgenomen op de website van het NWWI;
- Normenkader geldend voor Validaties, waaronder hoofdstuk 2 van het Addendum NEN-EN-ISO 9001:2015 Taxatie Validatie Instituten per 1 januari 2026, en de;
- De door NRVT vastgesteld reglementen met name:
    - Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
    - Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2026.
- Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid van 30 maart 2021.

6. De beoordeling

De Geschillencommissie merkt op voorhand op dat zij heeft geconstateerd dat de taxateur een beoordeling vraagt over diverse punten, die niet in de interne klacht aan de orde zijn gesteld.

Een geschil kan echter op grond van artikel 7.5 van het Reglement niet meer omvatten dan hetgeen in de interne klacht aan de orde is gesteld. De Geschillencommissie zal zich daarom beperken tot het beoordelen van de vraag of het NWWI in redelijkheid tot de beslissing heeft kunnen komen het rapport niet te valideren.

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 stelt vast dat de interne klachtprocedure is doorlopen en dat de taxateur vervolgens het geschil heeft voorgelegd.

De kwestie betreft de situatie waarin de taxateur een woning heeft getaxeerd, waarvan voor dezelfde opdrachtgevers van dezelfde woning zeer kort daarvoor ook een taxatierapport is opgesteld en gevalideerd. Het doel is in beide taxatierapporten het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering.

Het NWWI heeft de validatie van het tweede rapport aanvankelijk afgegeven, maar vervolgens nog vragen gesteld over de marktwaarde en de koopovereenkomst, waarna de validatie alsnog is geweigerd. Het NWWI heeft afgewezen wegens onvoldoende voldoen aan het algemene beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid.

Dit algemene beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid is vastgelegd in artikel 11 van het RGB.

Hierin is onder 11.1 bepaald dat de Register-Taxateur een opdracht alleen mag aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, onafhankelijk, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen.

In artikel 11.3 e.v. is vastgelegd dat de Register-Taxateur ook (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit dient te vermijden bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst.

In de toelichting op dit artikel staat onder meer:

Bij het uitvoeren van een Professionele Taxatiedienst laat de Register-Taxateur zich niet leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

Voorts is van belang de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid van 30 maart 2021. In deze Toelichting wordt onder meer ingegaan op de afwegingen die een taxateur dient te maken om zijn onafhankelijkheid te bepalen, in relatie tot eerdere betrokkenheid op niveau van object of transactie.

Benadrukt wordt dat het bij onafhankelijkheid gaat om zowel wezen als schijn (pagina 6):

De schijn tegen hebben is in veel gevallen al voldoende om het maatschappelijke vertrouwen in uw deskundige oordeel te ondermijnen.

Met betrekking tot de vraag of sprake is van een waarde instructie vermeldt de Toelichting (pagina 8):

Op het moment dat u vooruitlopend op of tijdens de uitvoering van een taxatie een waarde instructie krijgt (opdracht om tot een bepaalde waarde te komen), is uw objectiviteit dusdanig geschonden dat u bijna niet anders kunt dan de opdracht weigeren. Het enkele feit dat u weet waar het mogelijke belang ligt van een opdrachtgever of andere belanghebbende is nog geen bedreiging van uw objectiviteit. Zodra dit echter als voorwaarde wordt meegegeven als (gewenste) uitkomst wordt de grens overschreden. Het maakt daarbij niet uit of er sprake is van een mondelinge of een schriftelijke instructie.

In het onderhavige geval was er een gevalideerd taxatierapport gedateerd 6 augustus 2026. Het tweede taxatierapport heeft als waardepeildatum 7 augustus en is aanvankelijk op 10 augustus 2026 gevalideerd.

Gevraagd naar de reden van deze tweede taxatie van hetzelfde object voor dezelfde opdrachtgevers met hetzelfde doel binnen korte tijd, heeft de taxateur erop gewezen dat in het eerste taxatierapport uitgegaan is van een vrijstaande woning. Zij stelt dat het onjuiste woningtype is, en dat sprake is van een geschakelde woning. Dit is door het NWWI niet bestreden. Volgens de taxateur zou het vertrouwen van de opdrachtgevers in de eerdere taxateur verdwenen zijn.

De Geschillencommissie stelt vast dat zowel in het eerste als in het tweede taxatierapport alle zes gebruikte referentiepanden twee-onder-een-kapwoningen betreffen. Eén referentie is in beide taxatierapporten gebruikt. Op de vraag waarom het wijzigen van het woningtype van belang zou zijn, is geen aannemelijk antwoord gekomen.

Het essentiële verschil tussen de twee rapporten betreft de gestelde marktwaarde. Deze was € 500.000 in het eerste rapport en € 470.000 in het tweede rapport. Uit de koopovereenkomst blijkt dat de financieringsbehoefte € 470.000 is. Met de marktwaarde uit het tweede rapport is financiering met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) mogelijk, met de marktwaarde uit het eerste rapport niet.

De Geschillencommissie heeft uit het dossier noch uit het verhandelde ter hoorzitting een redelijk belang kunnen opmaken voor het opstellen van een tweede taxatierapport, anders dan een gewenste wijziging van de gestelde marktwaarde.

De taxateur heeft aangevoerd dat er geen ‘bewijs’ bestaat van een waarde instructie. De taxateur gaat er echter aan voorbij dat schijn een zeer belangrijke rol speelt.

De Geschillencommissie overweegt los daarvan dat een waarde instructie ook mondeling gegeven kan zijn en daardoor lastig aantoonbaar is. Ook kan sprake zijn van omstandigheden waaruit een goed verstaander kan opmaken dat sprake is van een gewenste marktwaarde. Zoals de aanwezigheid van een daags eerder gevalideerd taxatierapport, met een waarde die niet precies overeenkwam met de financieringsbehoefte en die net buiten de NHG-grens valt. NHG geeft een belangrijk vangnet voor kopers met mogelijke rentekorting, zodat begrijpelijk is dat bij het afsluiten van een hypotheek, er een voorkeur is voor een hypotheek mét NHG. Een taxateur kan en mag zich hierdoor echter niet laten leiden.

Met inachtneming van het voorgaande komt de Geschillencommissie tot de volgende afweging:

Register-Taxateurs dienen alert te zijn op mogelijke bedreigingen van schending van de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Een wenswaarde bij opdrachtgevers is een ernstige bedreiging voor de onafhankelijkheid en objectiviteit van een taxateur. Het is dan ook terecht dat het NWWI hier alert op is, zeker in situaties waarbij sprake is van herhaalde taxaties nadat kort tevoren een gevalideerd rapport tot stand is gekomen.

In onderhavige situatie komt hierbij dat de taxateur in de tweede taxatie exact uitkomt op een marktwaarde die gelijk is aan de overeengekomen (netto)koopsom. Daarnaast is hier sprake van een financieringsbehoefte waarbij van belang is dat niet boven de NHG-grens wordt uitgekomen.

Er is bij het NWWI bij de eerste beoordeling twijfel gerezen over het taxatierapport, waarna nadere vragen zijn gesteld. Uit de reactie heeft het NWWI geconcludeerd dat de twijfels terecht waren. Zo bleek de getaxeerde waarde exact op de financieringsbehoefte uit te komen. Dat is voldoende om schijn van onvoldoende objectiviteit en onafhankelijkheid aan te nemen.

In de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid wordt benadrukt, dat de schijn vaak nog belangrijker is dan het wezen en dat de stelregel is: bij twijfel niet taxeren.

In deze situatie heeft het NWWI naar het oordeel van de Geschillencommissie mede gezien de Toelichting in redelijkheid kunnen besluiten om het rapport niet te valideren en de interne klacht af te wijzen.

Wel stelt de Geschillencommissie vast dat de wijze van totstandkoming van de afwijzing niet de schoonheidsprijs verdient. De taxateur heeft vragen gekregen, die heeft zij beantwoord onder toezending van nadere stukken, waarna zij een handtekeningcode heeft ontvangen. Vervolgens is de validatie alsnog ingetrokken. Dat getuigt niet van voldoende zorgvuldigheid bij het NWWI. Uit het verhandelde bij de hoorzitting volgt voorts, dat niet vaststaat, dat het NWWI het rapport van de eerste taxateur terecht heeft gevalideerd. De frustratie bij de taxateur over de gang van zaken is dan ook begrijpelijk. Het NWWI had dit kunnen voorkomen. Dit neemt niet weg dat validatie terecht is geweigerd, omdat derden de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxateur op basis van de aan deze derden kenbare feiten en omstandigheden in twijfel kunnen trekken.

De Geschillencommissie Validatie komt daarom tot afwijzing van het verzoek.

7. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek af.

Deze uitspraak is gedaan op 7 september 2026 door de Geschillencommissie Validaties.