# Richtlijn grote waardeverschillen

Wanneer binnen korte tijd meerdere taxatierapporten van dezelfde woning ter validatie worden aangeboden en er sprake is van een groot verschil in marktwaarde, dan kan dit gevolgen hebben voor de validatie van het taxatierapport (of beide taxatierapporten).

Een waardeverschil betekent niet automatisch dat één van de taxatierapporten onjuist is. Taxeren is geen exacte wetenschap en verschillende taxateurs kunnen, binnen bepaalde grenzen, tot verschillende waardeoordelen komen. Een acceptabele bandbreedte hangt onder andere af van het type woning, de courantheid en eventuele bijzondere kenmerken van het object.

Voordat een taxatierapport met een groot waardeverschil kan worden gevalideerd, zal het NWWI nagaan of er wellicht een logische verklaring is voor dit waardeverschil, waardoor uitlegbaar is dat de taxatierapporten naast elkaar kunnen bestaan.
Het NWWI kijkt onder meer naar:

- de taxatiedatum en waardepeildatum;
- de gebruikte referentieobjecten;
- de uitgangspunten van de taxatie;
- de objectkenmerken, zoals woonoppervlakte, perceeloppervlakte en bijgebouwen;
- de beoordeling van onderhoud, ligging en omgeving;
- eventuele verbouwingen;
- bijzondere privaat- of publiekrechtelijke omstandigheden;
- de aard van het object

Wanneer uit beide taxatierapporten onvoldoende kan worden herleid waardoor het waardeverschil wordt verklaard of als onvoldoende kan worden uitgelegd dat beide taxatierapporten naast elkaar kunnen bestaan, volgt onderstaande procedure.

**Nadere toelichting**
Indien nodig vraagt het NWWI aanvullende informatie op bij één of beide taxateurs. Tevens wordt gevraagd de betrokken geldverstrekker aan het taxatierapport te koppelen, als dit nog niet is gebeurd.
Ook als een taxatierapport reeds is uitgebracht en is gevalideerd ontslaat dit een taxateur niet van de verplichting om, indien nodig, een nadere toelichting te geven of om uitgangspunten te verduidelijken.

**Gesprek tussen taxateurs**
Beide taxateurs kunnen worden verzocht met elkaar in gesprek te gaan. Let op: dit gesprek maakt onderdeel uit van het validatieproces en is geen vrijblijvende stap.

Het gesprek is nadrukkelijk NIET bedoeld om te komen tot een nieuwe waardering van het getaxeerde. Immers beide taxateurs hebben reeds de waarde bepaald. Wel kan het overleg ertoe leiden dat een taxateur, op basis van nieuwe informatie, argumenten of inzichten van de collega-taxateur, tot een ander oordeel komt. Het doel van het gesprek is dan ook om elkaars inzichten te bespreken en te achterhalen of er mogelijk sprake is van een vergissing danwel een gewijzigd (waarde)oordeel van (één van) beide taxateurs.
Het NWWI verwacht na dit gesprek een gezamenlijke schriftelijke conclusie.
Uit de conclusie moet blijken:

1. of er sprake is van een vergissing danwel van een gewijzigd (waarde)oordeel van (één van) beide taxateurs
2. of beide rapporten naast elkaar kunnen bestaan. Waarbij deze conclusie voorziet in een heldere en ook voor derden begrijpelijke en logische uitleg.

Uiteraard dient het gesprek plaats te vinden met inachtneming van regels met betrekking tot vertrouwelijkheid.

**Tijdelijke intrekking validatie**
Wanneer één van de taxatierapporten al is gevalideerd, kan deze validatie gedurende deze procedure tijdelijk worden ingetrokken. Een definitief besluit over de validatie van dit taxatierapport zal genomen worden na afronding van de procedure.

Indien het niet mogelijk is om de validatie (tijdelijk) in te trekken, dan ontslaat dit de taxateur niet van zijn verantwoordelijkheden ten aanzien van het uitgebrachte taxatierapport. Van een taxateur wordt verwacht dat hij te allen tijde bereid is een nadere toelichting te geven of duidelijkheid te verschaffen.

**Uitkomst**
Naar aanleiding van de schriftelijke conclusie van beide taxateurs zal het NWWI een besluit nemen ten aanzien van de validatie van beide taxatierapporten. Zij zal haar besluit gemotiveerd toelichten.

**Geen medewerking**
Wanneer één of beide taxateurs niet bereid zijn aan het gesprek deel te nemen, kan het NWWI besluiten om de validatie van het taxatierapport (of de taxatierapporten) te weigeren dan wel in te trekken.

**Belangrijk**
Taxateurs moeten altijd onafhankelijk en objectief tot hun waardeoordeel kunnen komen. Het NWWI vraagt taxateurs daarom nooit om hun marktwaarde aan te passen of gezamenlijk één marktwaarde vast te stellen. Het gesprek is uitsluitend bedoeld om inzicht te verkrijgen in de oorzaak van het geconstateerde waardeverschil en de daaraan verbonden conclusie.

**Hoe verder**
Wanneer het NWWI besluit dat beide taxatierapporten niet voor validatie in aanmerking kunnen komen, kunnen betrokken partijen ervoor kiezen een derde taxateur in te schakelen. Dit is echter geen verplichting en niet aan het NWWI.

Deze nieuwe taxatie moet, om voor validatie in aanmerking te kunnen komen, worden aangeleverd met verklaringen van de eerder betrokken taxateurs. Deze verklaringen zijn een verplicht onderdeel van het dossier en bevatten ten minste:

- de eerdere betrokkenheid bij het object;
- de uitgangspunten van de taxatie;
- de visie op het object;
- een toelichting op de vastgestelde marktwaarde.

De derde taxateur moet kennis kunnen nemen van deze informatie om tot een zorgvuldig en goed onderbouwd waardeoordeel te komen.

Afhankelijk van de onderling door partijen gemaakte afspraken is het ook mogelijk om een geschillentaxatie te laten uitvoeren, waarbij een geschillentaxatie ook weer meerdere mogelijkheden kent. Die keuze is aan de betrokken partijen en niet aan het NWWI. Zij is hierin geen partij.
De controle door een validatie instituut is, als er gekozen wordt voor een geschillentaxatie of toets, niet meer aan de orde, aangezien de controle immers plaatsvindt door de andere taxateur(s).