

Richtlijn grote waardeverschillen

Wanneer een 2^e of volgende taxatierapport van dezelfde woning ter validatie wordt aangeboden binnen een korte periode en deze taxatierapporten vertonen een aanzienlijk verschil in de getaxeerde marktwaarde, dan ligt het voor de hand dat door het NWWI wordt onderzocht hoe dit verschil te verklaren is.

Daarbij dient overigens de vraag te worden beantwoord wat moet of kan worden aangemerkt als een 'zeer groot verschil' en wanneer dit niet (meer) acceptabel is of kan zijn.

Aangezien taxeren geen exacte wetenschap is, is het altijd mogelijk dat twee taxateurs tot een verschillend oordeel over de marktwaarde komen. Al naar gelang bijvoorbeeld de uniekheid en courantheid van de getaxeerde woning kan een nog acceptabel verschil groter of kleiner zijn. Toetsing van de getaxeerde marktwaarde kan door het NWWI hooguit marginaal plaatsvinden.

Het feit dat een 2e of volgende taxatie van dezelfde woning is uitgevoerd die afwijkt van de eerdere taxatie van die woning, zegt nog niets over de juistheid van elk van de twee taxaties, dus ook niet over de eventuele onjuistheid daarvan. Echter, door het waardeverschil tussen beide taxatierapporten is het voor het NWWI nog niet mogelijk het 2e of volgende taxatierapport zondermeer voor validatie in behandeling te nemen. Voordat een reeds uitgevoerde validatie al of niet tijdelijk wordt ingetrokken, vindt eerst een grondig onderzoek plaats door het NWWI.

Onderzoek

Wanneer er na het onderzoek, waarbij ook het 2e of volgende taxatierapport aan sich is getoetst op de aannemelijkheid van het waardeoordeel, sprake blijft van een niet te verklaren waardeverschil, wordt onderzocht of hier een voor de hand liggende oorzaak / verklaring voor is. Dit door, voor zover als mogelijk, te controleren of de uitgangspunten die in de taxaties zijn genoemd hetzelfde zijn:

- Is er een verschil in taxatiedatum/waardepeildatum?
 - Zijn er als gevolg van een verschil in datum wellicht andere referenties beschikbaar gekomen die het oordeel over de waarde beïnvloeden?
 - Hebben zich ter plaatse in de tussentijd wellicht waardebeïnvloedende ontwikkelingen voorgedaan?
- Is de situatie die als uitgangspunt dient bij beide taxaties hetzelfde?
- Zijn de objectkenmerken waar vanuit is gegaan dezelfde?
 - Perceelsoppervlakte / gebruiksoppervlakte / woonoppervlakte e.d.
 - Zijn alle bijgebouwen gelijk beoordeeld?
 - Is er een verbouwing mee getaxeed?
 - Is de onderhoudstoestand gelijk beoordeeld?
 - Is er een verschil in beoordeling van buurt en ligging?
 - Zijn privaatrechtelijke en publiekrechtelijke bijzonderheden op gelijke wijze gewogen?
 - Etcetera
- Om wat voor object gaat het?
 - Gaat het om een woning in een repeterende bouwreeks (bijv. rijtjeswoning of appartement) of is er sprake van een uniek object?
 - Is de woning gelegen in een (ver)stedelijk(t)e omgeving of juist ver buitenaf?
 - Is de woning aangemerkt als zeer courant of juist niet?
 - Beschikt het object over bepaalde unieke eigenschappen, zoals bijvoorbeeld een eigen aanlegsteiger, die verschillend gewaardeerd kunnen worden?

Het antwoord op deze vragen volgt uit de bestudering en vergelijking van de betreffende taxatierapporten.

Is er een taxatierapport waarbij er een groot waardeverschil is geconstateerd met het voorgaande taxatierapport dat niet verklaarbaar is dan wordt de volgende procedure doorlopen:

Richtlijn grote waardeverschillen

1. Er wordt een vergelijking gemaakt door NWWI van de verschillende taxatierapporten op basis van: o.a. kenmerken / doel (wel / geen verbouwing) / taxateur / opdrachtgever / getaxeerde waardes. Dit zoals hiervoor weergegeven.
2. Wanneer de inhoud van taxatierapport 1, met de inzichten van taxatierapport 2, aanleiding geeft voor een nadere toelichting, dan kan een nadere toelichting worden gevraagd aan de taxateur van taxatierapport 1. Het taxatierapport ont koppelen kan hiervoor noodzakelijk zijn.
3. Indien er sprake is van een en dezelfde opdrachtgever of indien de verschillende opdrachtgevers in dezelfde relatie staan tot het getaxeerde object, zal de validatiemedewerker bellen met de taxateurs van beide taxatierapporten. Beide taxateurs zullen worden verzocht om toestemming te verlenen om hun naam te mogen doorgeven aan de andere taxateur, zodat beide taxateurs met elkaar contact kunnen opnemen om hun uitgangspunten te bespreken.
4. Het doel van het gesprek tussen beide taxateurs is het verkrijgen van een aannemelijke verklaring voor het waardeverschil. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling te komen tot een gezamenlijk waardeoordeel.
5. Van een eventueel al gevalideerd taxatierapport wordt de validatie (tijdelijk) ingetrokken. Dit zodat beide taxatierapporten "gelijkwaardig" zijn. Dit wordt ook aan de desbetreffende taxateur kenbaar gemaakt. Tevens worden beide taxateurs gevraagd hun opdrachtgever en eventueel betrokken geldverstrekker op de hoogte te brengen van het feit dat ze gevraagd zijn met elkaar contact te hebben. Ook wordt de taxateur gevraagd, indien van toepassing, de opdrachtgever en geldverstrekker te laten weten dat de validatie (tijdelijk) is ingetrokken.
6. Als het overleg tussen beide taxateurs een verklaring oplevert voor het waardeverschil, kan worden overgegaan tot validatie van beide taxatierapporten. Indien er geen verklaring volgt uit het overleg tussen beide taxateurs, dan dienen beide taxatierapporten komen te vervallen.
7. Als een van de taxateurs of beide taxateurs niet bereid is (zijn) of zich niet vrij acht(-en) om in overleg te gaan over het waardeverschil, dan ligt het voor de hand dat er niet overgegaan zal worden tot validatie van de taxatierapporten.

Let op

Een taxateur moet geheel zelfstandig, objectief en onafhankelijk tot een oordeel over de marktwaarde van een object (kunnen) komen. Onderwerp van het gesprek tussen beide taxateurs is dan ook uitsluitend over de (mogelijke) oorzaak van het verschil in waardering en de vergelijking van de gehanteerde uitgangspunten en gebruikte parameters.

Het NWWI kan en zal dus nooit vragen aan de taxateurs om tot een gezamenlijk standpunt te komen noch om de marktwaarde bij te stellen om zo tot een gezamenlijk standpunt te komen. Ook geeft het NWWI geen oordeel over de (totstandkoming) van de marktwaarde.

Hoe verder?

Vaak is één enkele 'puntschatting' noodzakelijk om bijvoorbeeld een financiering rond te krijgen of een boedelscheiding doorgang te laten vinden. Het is van belang om onderling duidelijke afspraken hierover te maken.

Zo kan er een nieuwe taxateur benaderd worden. Het is niet onlogisch dat deze nieuwe taxateur kennisneemt van de rapporten en standpunten van de overige twee taxateurs. Dit zal vooraf moeten worden overlegd met de opdrachtgever(s) en de nieuwe taxateur.

Voorts is het van belang dat deze nieuwe taxatie wordt voorzien van verklaringen van de voorgaande taxateurs, waaruit tenminste hun eerdere betrokkenheid bij het getaxeerde in de vorm van een taxatieopdracht blijkt en waarin zij hun visie ten aanzien van het getaxeerde en de door hun bepaalde marktwaarde geven. Het ligt derhalve voor de hand dat de voorgaande taxateurs, op zijn minst, gekend worden in de aanwijzing van de nieuwe taxateur.

Richtlijn grote waardeverschillen

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, het niet aan NWWI. Zij is hierin geen partij.

Zo kan men er bijvoorbeeld voor kiezen dat drie nieuwe taxateurs gezamenlijk het taxatierapport opstellen en ondertekenen. In dat geval dienen ook alle betrokken taxateurs het getaxeerde object te inspecteren. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om één taxateur de taxatie te laten verrichten en deze taxatie te laten plausibiliseren door twee andere taxateurs.

De controle door een validatie instituut hoeft in beide situaties niet meer aan de orde te zijn, aangezien de controle immers plaatsvindt door de andere taxateurs.