

Eindinspectie bij verbouwing met bouwdepot



Vraag en antwoord

1. Wat is een eindinspectie bij verbouwing?

Een inspectie door een taxateur in de woning van je klant, waarin de taxateur vaststelt of de geplande verbouwing is uitgevoerd. En of deze is gedaan volgens de verbouwingsspecificatie uit het taxatierapport. Zo niet, dan vermeldt de taxateur de vastgestelde afwijkingen.

2. Wie voert de eindinspectie bij verbouwing uit?

Een (NRVT) taxateur die niet het oorspronkelijke taxatierapport heeft opgesteld.

3. Waarom vindt er een eindinspectie plaats?

Dit is nodig om te toetsen of een verbouwing is uitgevoerd volgens de verwachting (verbouwingsspecificatie). Op basis van deze verbouwingsspecificatie heeft de taxateur de marktwaarde na verbouwing vastgesteld. Het is voor je klant en voor ons belangrijk dat deze waarde een reële waarde is. Hiermee bepalen we wat je klant volgens de wettelijke regels en ons beleid mag lenen en in welke risicoklasse de lening valt. Bij beslissingen die je klant (op een later moment) neemt over zijn lening of persoonlijke (financiële) situatie gaan we ook uit van deze marktwaarde. Er is alleen sprake van een reële marktwaarde na verbouwing als deze volgens de verbouwingsspecificatie is uitgevoerd.

4. Vindt er bij elke verbouwing een eindinspectie plaats?

Nee, dat doen we op basis van door ons vastgestelde selectiecriteria.

5. Wat zijn de selectiecriteria die gebruikt worden?

Deze selectiecriteria delen we niet om te voorkomen dat vooraf bekend is welke klanten uitgekozen kunnen worden voor een eindinspectie.

6. Geldt de eindinspectie ook bij nieuwbouwwoningen?

Nee.

7. Bij welke klanten is een eindinspectie mogelijk?

Alle klanten met een uitgebrachte offerte vanaf 1 augustus 2022:

- met een verbouwing waarbij de waarde na verbouwing uitgangspunt is voor de lening
- en waarvoor een verplicht bouwdepot geldt

8. Hoe worden klanten geïnformeerd over een mogelijke eindinspectie bij verbouwing?

Via de uitgebrachte offerte vanaf 1 augustus 2022. Op een later moment nemen we dit op in de voorwaarden in het hoofdstuk Bouwdepot. Die voorwaarden gaan namelijk niet met terugwerkende kracht gelden voor bestaande klanten, die gelden dan alleen voor nieuwe leningen of leningdelen.

9. Wanneer een klant geselecteerd is voor een eindinspectie, wordt hij hier dan over geïnformeerd?

Ja, je klanten ontvangen van ons een brief waarin we uitleggen wat je klant kan verwachten.

10. Hoe ziet het proces bij een eindinspectie eruit?

De taxateur neemt contact op met de geselecteerde klanten (vanuit een maandelijkse query) voor het uitvoeren van een eindinspectie. Deze taxateurs worden ingeschakeld door Maatwerk Woondiensten.

11. Wat zijn de gevolgen van de bevindingen van de eindinspectie?

De eindinspectie wordt door ons beoordeeld. Blijkt hieruit dat de verbouwing niet is uitgevoerd volgens de verbouwingsspecificatie? En zijn er naar onze mening belangrijke afwijkingen die leiden tot een duidelijk andere marktwaarde van de woning? Dan laten we het huis opnieuw taxeren. Wij betalen de kosten voor dit taxatierapport. Dit staat ook in de offerte die we vanaf 1 augustus 2022 uitbrengen.

12. Wat als je klant de verbouwing heeft uitgevoerd volgens de verbouwingsspecificatie, maar dat deze kwalitatief niet goed is uitgevoerd?

De eindinspectie wordt door ons beoordeeld. Blijkt hieruit dat de verbouwing kwalitatief niet goed is uitgevoerd en dat dit naar onze mening leidt tot een duidelijk andere marktwaarde van het huis? Dan laten we het huis opnieuw taxeren. Wij betalen de kosten voor dit nieuwe taxatierapport. Dit staat ook in de offerte die we vanaf 1 augustus 2022 uitbrengen.

13. Wat als je klant het bedrag van het bouwdepot wel aan de eigen woning heeft besteed, maar niet volgens de verbouwingsspecificatie (bijvoorbeeld badkamer i.p.v. keuken)?

De eindinspectie wordt door ons beoordeeld. Blijkt hieruit dat de eindinspectie dat de verbouwing naar onze mening niet leidt tot een duidelijk andere marktwaarde van het huis? Dan vragen we je klant niet opnieuw te laten taxeren. De eindinspectie heeft dus geen gevolgen voor je klant. Er zijn dan ook geen kosten aan verbonden.

14. Moet je klant meewerken aan een eindinspectie bij verbouwing?

Ja, een klant heeft daarvoor in de hypotheekofferte getekend.

15. Vanaf welke datum is een eindinspectie mogelijk?

In alle uitgebrachte offertes met een verbouwing vanaf 1 augustus 2022, waarbij de marktwaarde na verbouwing uitgangspunt is, nemen we een tekst op over een mogelijke eindinspectie. Deze vindt plaats als de verbouwing is uitgevoerd/afgerond.

16. Staat de mogelijkheid van een eindinspectie in de 'voorwaarden Moneyou Hypotheek'?

Vooralsnog staat het alleen in de offertetekst. Op een later moment nemen we de mogelijkheid van een eindinspectie ook op in de voorwaarden in het hoofdstuk/artikel dat gaat over het bouwdepot. Het is nog niet bekend wanneer de voorwaarden zijn aangepast.

17. Wie betaalt de kisten?

Wij betalen de kosten voor een eindinspectie, dus het kost je klant niets.

18. Wat moet je klant doen als er een eindinspectie wordt uitgevoerd?

Tijdens de eindinspectie moet hij de taxateur wijzen op de door hem uitgevoerde verbouwingen, zodat de taxateur een goede eindinspectie kan doen.

19. Welke documenten moet je klant aanleveren als er een eindinspectie wordt uitgevoerd?

Je klant moet het taxatierapport (inclusief verbouwingsspecificatie) die hij liet maken bij de aanvraag van de hypotheek, aan de taxateur laten zien als die erom vraagt.

20. Moet je klant meewerken aan ons verzoek om zijn woning opnieuw te laten taxeren?

Ja, dit is opgenomen in de hypotheekofferte die je klant heeft ondertekend.

21. Wat zijn de gevolgen van de uitkomst van het nieuwe taxatierapport?

Dit kan per situatie anders zijn. Hieronder een paar voorbeelden.

Voorbeeld 1

De nieuw getaxeerde marktwaarde is gelijk aan de eerder getaxeerde marktwaarde na verbouwing en de waarde die bij ons bekend is.

Voorbeeld 2

De nieuw getaxeerde marktwaarde is lager dan de eerder getaxeerde marktwaarde na verbouwingen. We houden de nieuwe lage waarde aan. Het kan zijn dat de lening hierdoor in een andere risicoklasse valt. Als dat zo is, passen wij de risicoklasse en de rente aan op het eerstvolgende moment dat de rente opnieuw wordt vastgesteld. Dit kan bij het herzien van de rente zijn, maar ook bij bijvoorbeeld renteaankoop en rentemiddeling.

Voorbeeld 3

De nieuw getaxeerde marktwaarde is hoger dan de eerder getaxeerde marktwaarde na verbouwing. We houden de nieuwe hoge waarde aan. Het kan zijn dat de lening hierdoor in een andere risicoklasse valt. Als dat zo is, passen wij de risicoklasse en de rente aan op het eerstvolgende moment dat de rente opnieuw wordt vastgesteld. Dit kan bij het herzien van de rente zijn, maar ook bij bijvoorbeeld renteaankoop en rentemiddeling.

Let op: Het is belangrijk dat je klant weet dat de marktwaarde in de toekomst nog kan veranderen. Deze marktwaarde geldt op het moment waarop deze is vastgesteld in het nieuwe taxatierapport.

22. Wat gebeurt er als een klant het niet eens is met de uitkomst van het taxatierapport?

We bekijken of we een hertaxatie uit laten voeren door een andere taxateur. Als de conclusie hieruit hetzelfde is als uit de eerdere taxatie, dan betaalt je klant de hertaxatie. Blijkt hieruit dat de verbouwing toch is uitgevoerd volgens de verbouwingsspecificatie, dan betalen wij de kosten.