

Invulinstructie verbouwingsspecificatie en toelichting

De geldverstrekker verzoekt om een verbouwingsspecificatie wanneer er sprake is van een verbouwing van een bestaande woning of wanneer er meerwerk is bij de bouw van een nieuwbouwwoning.

De hoogte van de verbouwingskosten of het meerwerk zal mede bepalen wat de marktwaarde van de woning wordt. Aan de hand van deze getaxeerde waarde wordt bepaald wat de maximale hypotheek is op basis van het onderpand.

Ook wordt door ons hiervan afgeleid wat de risicoklasse is voor de rentebepaling en wat de minimale aflossingsverplichting wordt. Ook de minimale hoogte van een verplichte overlijdensrisicoverzekering is gekoppeld aan de getaxeerde marktwaarde en de hoogte van de lening ten opzichte van die waarde.

De marktwaarde na verbouwing zal door de taxateur moeten worden bepaald, ofwel getaxeerd.

Dit gebeurt vooraf. In het taxatierapport komt te staan wat de marktwaarde in de huidige staat is en wat de waarde is wanneer de opgegeven verbouwing is afgerond.

De geplande verbouwing zal daarom gespecificeerd moeten worden gemeld aan de taxateur, waarbij een opgave van de (begrote) kosten verplicht is. Deze specificatie moet door de taxateur worden ondertekend en aan het taxatierapport worden gehecht als bijlage.

Bij een nieuwbouwwoning zal over het algemeen geen taxatierapport nodig zijn. Bij zelfbouw, CPO-projecten en bij hogere hoofdsommen kan dit wel verplicht zijn.

Geldverstrekkers willen wel zien wat het meerwerk is dat er zelf gepland is. Dit mede om te waarborgen dat de juiste facturen later worden gedeclareerd en uitbetaald.

Van belang is dat de uiteindelijke verbouwing overeenkomt met het bedrag dat gemeld is in de financieringsopzet en met de verbouwing die is doorgegeven aan de taxateur. Afwijkingen hiertussen betekenen dat er aanpassingen moeten komen op de financieringsopzet of het taxatierapport.

De reden hiervoor is dat de taxateur aangeeft in het taxatierapport wat de waarde is van de woning na verbouwing en daarbij rekening houdt met de gedane opgave.

Een andere verbouwing of een hoger of lager bedrag aan verbouwingskosten levert over het algemeen een andere waarde op. Dit kan zoals eerder is beschreven impact hebben op de indeling van de hypotheek.

Het is niet noodzakelijk om facturen van tevoren in te leveren. De specificatie moet naar redelijk worden ingevuld en worden toebedeeld in de aangeboden categorieën.

De bedragen zijn stelposten. Dat betekent dat er beperkte afwijkingen in mogen voorkomen. Aan de geldverstrekker is om te beoordelen hoe ver er afwijkingen mogen ontstaan.

Wanneer er substantieel andere werkzaamheden worden verricht dan is het niet toegestaan of zal er een nieuw taxatierapport verplicht kunnen worden gesteld.

Voorbeeld:

Wanneer er een dakkapel is opgegeven, maar later wordt ervoor gekozen een sauna te plaatsen, dan zal dit niet zo maar worden toegestaan. Enige verschuiving tussen de stelposten in de begroting levert over het algemeen geen problemen op.

De geldverstrekker is zich er ook bewust van dat het een begroting betreft en dat het niet mogelijk is om exact de kosten vooraf te kunnen bepalen.

Uniforme verbouwingsspecificatie

Versie 2018_v1.0

Aanvrager(s):

Naam:
Adres:
Postcode:
Plaats:

Objectgegevens:

Adres:
Postcode:
Plaats:

Specificatie verbouwingkosten:

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Badkamer				
Keuken				
Toilet				
Vloeren, wanden en/of plafonds				
Schilderwerk inwendig				
Schilderwerk uitwendig				
CV-installatie				
Buitenzonwering / rolluiken				
Electrische installatie / groepenkast				
Dak en/of dakgoten				
Reinigen gevel / voegwerk				
Stucwerk				
Tuin en/of oprit				
(Sub)Totaal				

Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Dakkapel				
Garage				
Uitbouw				
Serre				
Carport				
Berging / Schuur				
Dakopbouw				
Gevelrenovatie				
Fundering				
(Sub)Totaal				

Renoveren naar "nul-op-de-meter" woning?

Energiebesparende voorzieningen	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Hoogrendementsketel				
Gevelisolatie				
Dakisolatie				
Leidingisolatie				
Vloerisolatie				
Hoogrendementsbeglazing (HR++)				
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen				
Energiezuinige ventilatie inclusief HR ventilatoren				
Warmtepomp				
Installatie voor warmteterugwinning				
Zonneboiler				
Zonnecellen				
(Sub)Totaal				

Totaalbedrag verbouwingkosten

1 = Werkzaamheden die door de aanvrager(s) zelf worden uitgevoerd
2 = Direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud conform I.2.c.

Handtekening aanvrager(s)

Datum: