



“Hoi Chantal, je spreekt met Debby van de klantenservice. Ik ben jullie dossier compleet aan het maken voor de volgende uitbetaling van het bouwdepot. Is er nog wat veranderd aan de plannen van jullie uitbouw?”

“Hee hoi Debby! Weinig nieuws onder de zon. We hebben alleen besloten om openslaande deuren te plaatsen in de keuken. Het kookeiland schrappen we, maar dat mag verder geen naam hebben hoor. De kosten blijven ongeveer hetzelfde.”

“Dat is helemaal geen probleem hoor. Als je even een verklaring van de taxateur vraagt waarin staat dat de waarde van jullie woning niet wijzigt, dan komt dat helemaal goed!”

Lessen uit de praktijk 13: Tussentijdse inspectie bij gewijzigde verbouwingsplannen

Wees alert op mogelijke waardeverklaring

Dit is het moment waarop uw opdrachtgever – Chantal in dit geval – contact met u als taxateur opneemt. U heeft de woning 4 maanden geleden getaxeerd. In het taxatierapport heeft u een waarde vóór en na verbouwing opgenomen. De opdrachtgever legt de situatie uit en vraagt u om een verklaring waarin u aangeeft dat de gewijzigde plannen geen invloed hebben op de waarde na verbouwing. De hypotheekverstrekker wil weten of de verbouwing van de woning binnen het eerder vastgestelde budget kan worden afgerond, zonder dat de marktwaarde van de woning significant wijzigt. Dat is het moment dat u alert moet zijn. Het verzoek lijkt immers verdacht veel op een waardeverklaring*, en die mag u niet afgeven. Hoe kunt u uw opdrachtgever toch helpen?

Verklaring gewijzigde verbouwing onderdeel rapport

Een belangrijk verschil tussen het ontvangen verzoek en een waardeverklaring, is dat uw verklaring over de gewijzigde verbouwing geen op zichzelf staand product is. Het is onderdeel van uw eerdere taxatierapport. Beschouw het als een extra bijlage van dat rapport. Een belangrijk tweede verschil is de gehanteerde waardepeildatum. Die blijft in dit geval gelijk. Dat is bij een waardeverklaring niet het geval.

Als de marktwaarde van de woning nagenoeg gelijk blijft door een verwaarloosbaar waardeverschil als gevolg van de gewijzigde verbouwing, dan kan het voldoende zijn om dit in een brief aan te geven. U hanteert hierbij dus dezelfde waardepeildatum als in uw taxatierapport. NRVT adviseert u in uw verklaring op te nemen dat deze onlosmakelijk verbonden is met uw eerdere taxatierapport, en niet als zelfstandig document beschouwd kan worden.

Dat het opstellen van een dergelijke verklaring in beginsel niet strijdig is met NRVT-regelgeving, betekent niet automatisch dat het verzorgen ervan zonder meer is toegestaan. Het is raadzaam om uzelf de vraag te stellen of u daadwerkelijk kunt vaststellen of en zo ja welke invloed de gewijzigde omstandigheden hebben op de marktwaarde. Bepaal daarnaast welke documenten u nodig heeft om tot uw oordeel te komen, zoals bijvoorbeeld de verbouwingsspecificatie.

Of u een tussentijdse inspectie uitvoert is aan u. Wanneer u dit doet dan verwachten wij zoals altijd dat u zich houdt aan de fundamentele beginselen zoals omschreven in het [Reglement Gedrags- en Beroepsregels](#).

*Voor meer informatie over de waardeverklaring verwijzen wij naar de [website van NRVT](#).