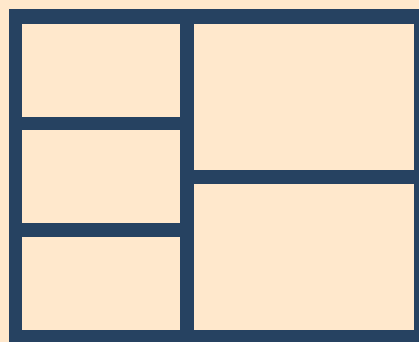
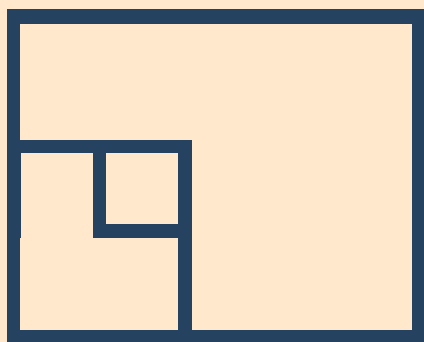


Van bouwtekening tot nieuwbouwhuis

Wat er komt kijken bij nieuwbouw kopen



Een publicatie van

eyeopen.nl
h y p o t h e e k a d v i e s

In dit eBook...

lees je over wat er komt kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Op een aantal punten verschilt dat namelijk sterk van het aankoopproces van een bestaande woning.

Neem alleen al het feit dat je nieuwbouw vaak koopt vanaf een bouwtekening. Dat is wel even wat anders dan bij een bestaande woning, die je gewoon even kunt bezoeken om te bepalen of het bij je past.

Dit eBook beschrijft de voordelen, maar ook de nadelen van nieuwbouw. Verder vind je er informatie over waar je op moet letten tijdens de bouw, de oplevering en het regelen van de hypotheek. Bovendien kom je te weten wat je kunt doen als er iets niet volgens plan gaat.

Veel leesplezier!



Over eyeOpen.nl

Bij eyeOpen.nl regel je je hypotheek **gemakkelijk** en **snel**, waarbij jij de touwtjes in handen hebt.

Onze werkwijze

- 1 Je bereidt een groot deel van het **advies online** voor op eyeOpen.nl. Kom je zelf er niet helemaal uit? Dan helpen we je graag, via de chat of telefonisch.
- 2 Je sluit het online gedeelte af met een **telefonisch adviesgesprek**. Daarna vragen we de hypotheekofferte aan.
- 3 Vervolgens sluiten we de hypotheek en de bijbehorende verzekeringen voor je af. Zo regel je **veilig en verantwoord** een hypotheek die bij jouw situatie past.

Een goed begin...

is het halve werk. Dat weten we allemaal. Daarom hebben we hypotheeken en alles wat daarbij komt kijken zo eenvoudig mogelijk voor je gemaakt. Met onze handige blogs, checklists en eBooks die je [hier >](#) vindt, bereid je je perfect voor op wat komen gaat!

Team van eyeOpen.nl



MEEUWENLAAN 98-100
1021 JL AMSTERDAM
020 303 1160
INFO@EYEOPEN.NL
WWW.EYEOPEN.NL



Inhoud

01 De voor- en nadelen van nieuwbouw	05
02 Tekenen voor je woning	11
03 Hypotheek, bouwrente en renteverlies	15
04 Meer- en minderwerk	23
05 De oplevering	29
06 Gebreken na oplevering, help!	32

Handige downloads 

The background is a solid light orange color. In the top left, there is a large dark blue cloud with a white outline, containing the white number '01'. To its right is a smaller orange cloud. Below these, a white speech bubble shape points towards the bottom right, containing the title text. To the left of the speech bubble is another small orange cloud.

01

**De voor- en
nadelen van
nieuwbouw**

De voor- en nadelen van nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning heeft, net als een bestaande woning, plussen en minnen. Belangrijk is om te bepalen hoe zwaar deze voor- en nadelen voor jou wegen, zodat je weet wat je kunt verwachten.

1.1 Voordelen op een rij

Waarschijnlijk heb je voor jezelf al flink wat voordelen van nieuwbouw op een rij gezet, anders zou je het niet overwegen. Om er zeker van te zijn dat je de belangrijkste plussen helder hebt, zetten we ze hieronder nog even op een rij.



De indeling bepalen

Een slaapkamer met inbouwkast, een open keuken met een bar-retje. Alles waar je al jaren van droomde, kun je realiseren. In een nieuwbouwwoning kun je namelijk vaak zelf de indeling bepalen.



Inrichten zoals jij wilt

Ook de badkamer en keuken kies je splinternieuw uit en zijn en dus precies jouw smaak. Bij nieuwbouw kun je kiezen voor een standaardversie of zelf iets naar jouw wensen laten plaatsen.



Splinternieuwe bedrading en leidingen

Veiligheid is belangrijk in een woning. Bij een nieuwbouwwoning ben je ervan verzekerd dat de bedrading en leidingen niet verouderd zijn. Dat is niet alleen een veilig idee, je weet ook dat je hier voorlopig geen onderhoudskosten voor hoeft te verwachten.



Energiezuinig en milieubewust

Nieuwbouwhuizen moeten voldoen aan de laatste regelgeving rondom energiezuinigheid en moeten worden gebouwd volgens de huidige veiligheidsregels. Je bent dus verzekerd van zaken als dubbelglas en goede isolatie.



Ontwerp je eigen tuin

Koop je een huis met een tuin? Laat je fantasie de vrije loop en creëer de tuin die je altijd al had willen hebben. Je treft waarschijnlijk een grote zandbak aan rondom je woning, dus leef je uit! Uiteraard wel op zo'n manier dat het binnen je bouwbudget past.



Vrij op naam

Een nieuwbouwwoning koop je **vrij op naam. >** Je betaalt geen overdrachtsbelasting, taxatiekosten en overdrachtskosten, maar bijvoorbeeld wel advies- en afsluitkosten voor je hypotheek en notariskosten voor hypotheekakte.

1.2 Nadelen van nieuwbouw

Bij het nemen van een grote beslissing zoals het kopen van een huis, is het slim om je ook in de minder leuke kanten te verdiepen. Dan weet je waar je aan toe bent en kom je later niet voor onaangename verrassingen te staan.



De bouwtekening als basis

Even de sfeer opsnuiven van je nieuwe woning zit er bij nieuwbouw vaak niet in. Met een beetje geluk is er een modelwoning die je kunt bezichtigen, maar over het algemeen koop je op basis van een bouwtekening of plaatjes in een (digitale) brochure. Je heb wel wat fantasie nodig om je daar iets bij voor te kunnen stellen.



De koopprijs staat vast

Houd jij wel van een beetje onderhandelen? Dat kun je bij nieuwbouw wel vergeten. De prijs voor de woningen staat meestal zo goed als vast. Zorg er dus voor dat je er zeker van bent dat je de vraagprijs kunt betalen. Je kunt er niet van uitgaan dat je nog wat van de prijs af kunt snoepen zodat de woning wél bereikbaar wordt.



Extra kosten opleveringskeuring

Voordat de sleuteloverdracht plaatsvindt, is de opleveringskeuring. > Hét moment waarop je controleert of er nog gebreken zijn, zodat die zo snel mogelijk hersteld kunnen worden. Roep de hulp in van een bouwkundige om de keuring te laten doen, als je hier zelf te weinig kennis van hebt.



Gebreken na oplevering

De aannemer heeft na de oplevering drie maanden de tijd om de vastgestelde gebreken te herstellen. Het kan dus zijn dat je eventjes in een woning woont waar nog het een en ander mis is.



Wijk in aanbouw

Trek je kaplaarzen maar uit de kast, want de kans is groot dat je een tijdlang door de modder naar je voordeur moet lopen. In een nieuwbouwwijk worden de straten, de speelveldjes en (groen)voorzieningen pas aangelegd nadat de zware vrachtwagens en bouw-machines vertrokken zijn. Weet dus dat je in het begin misschien niet zo'n leuk uitzicht hebt.



Dubbele lasten

Koop je een bestaande woning? Dan zit je meestal niet lang met dubbele woonlasten, tenzij je je nieuwe huis eerst nog flink gaat verbouwen. Bij nieuwbouw gaat de hypotheek voor de nieuwe woning in op het moment dat de grond aan de koper wordt geleverd. In [Hoofdstuk 3 >](#) lees je met welke soorten bouwrentes je te maken krijgt.



Bouwrente betalen

Koop je nieuwbouw? Dan krijg je te maken met grondrente, bouwrente en renteverlies tijdens de bouw. In [Hoofdstuk 3 >](#) lees je hier alles over.



Tijd, tijd en nog eens... tijd

Neem je een stortdouche of ligbad? Worden het grote antracieten badkamertegels of toch blauw mozaïek? En welke kleur krijgen de voegen? Allemaal details waarmee je je nu mee bezig gaat houden. Onderschat niet hoeveel tijd dit kost!



Extra kosten

Nieuwbouw wordt in principe opgeleverd met een standaard-indeling en standaard sanitair. Je kunt beslissen om hiervan af te wijken, dat heet **meerwerk**. > Hier betaal je vaak extra voor. Houd ook rekening met kosten voor een behangetje, de vloer, de aanleg van de tuin, noem maar op.



CHECKLIST Nieuwbouw kopen

[Download gratis >](#)

The background is a light teal color. There are three stylized clouds: a large dark blue one in the top left with a white outline, a medium teal one in the middle right, and a small teal one in the bottom left. A white speech bubble with a thick outline originates from the small cloud and points towards the text. The number '02' is written in white inside the large dark blue cloud.

02

**Tekenen
voor je
droomwoning**

Tekenen voor je droomwoning

Als je een nieuwbouwwoning koopt, teken je een koopcontract én een aanneemovereenkomst. Samen wordt dit de **koop-/aanneemovereenkomst** genoemd, die je tekent bij de notaris. We leggen je de belangrijkste kenmerken van dit contract uit.

2.1 In de koop-/aanneemovereenkomst

In de koop-/aanneemovereenkomst leg je jouw rechten en plichten vast, maar ook die van de aannemer. Je koopt daarmee de grond en je geeft de aannemer toestemming om er een huis op te bouwen. De koopovereenkomst is het deel waarmee je de grond koopt waar de woning op wordt gebouwd. In de aanneemovereenkomst staat dat de woning voor je gebouwd wordt.

2.2 Een modelovereenkomst

De koop-/aanneemovereenkomst wordt opgesteld door de aannemer, de verkopende partij. Die gebruikt hier meestal het **modelcontract** voor. Dat is een contract dat door beroepsorganisaties is goedgekeurd.

Voordelen modelcontract

Check altijd of het contract dat je tekent een modelcontract is. Het heeft namelijk ook voordelen voor jou, zoals bescherming vanuit een garantie- en waarborgregeling.

Check goed wat er in het modelcontract staat en natuurlijk in het exemplaar wat jij tekent. Hierin mogen geen wijzigingen worden aangebracht. Is dat toch gebeurd? Dan geldt het modelcontract boven de koopovereenkomst.



Inhoud modelcontract

Dit moet sowieso in het contract staan:

- De omschrijving van wat je gekocht hebt
- De koop-/aanneemsom (een totaalbedrag en de bedragen voor de grond en de woning apart)
- De wettelijke bedenktijd
- De betaaltermijnen voor je hypotheek
- Het aantal werkbare dagen waarin de woning afgebouwd moet zijn
- De ontbindende voorwaarden voor jou als koper
- De manier waarop er met conflicten wordt omgegaan

2.3 Aanvullende artikelen & bijzondere bepalingen

De aannemer mag aanvullende overeenkomsten opstellen, bijvoorbeeld een voorbehoud voor het verkrijgen van een bouwvergunning. Of de bouw gaat pas van start zodra een bepaald deel van de woningen uit een project verkocht is, bijvoorbeeld 60 of 70% van de woningen.

Er kunnen ook specifieke regels gelden voor een nieuwbouwproject: de bijzondere bepalingen. Een regel kan zijn dat alle kozijnen in een bepaalde kleur moeten worden geverfd. Als je je hier niet aan houdt, kun je een boete krijgen.

2.4 To do's bij de koop-/aanneemovereenkomst

- ✓ **Zorg dat je de overeenkomst op tijd ontvangt:**
er staat veel in, dus er is veel te controleren!
- ✓ **Check of er een garantiecertificaat is:**
dit beschermt jou als koper en garandeert dat de woning wordt afgebouwd als de aannemer failliet gaat.
- ✓ **Lees de bijzondere bepalingen goed:**
het kan zijn dat een bepaling nadelig is voor jou.
- ✓ **Weet van het meer- en minderwerk:**
spreek voor het opstellen van de koop-/aanneemovereenkomst af of je iets niet of juist extra wilt laten doen. Check goed welke kosten hiermee gepaard gaan, onderhandelen over de prijs is meestal niet mogelijk.
- ✓ **Check de overeengekomen bouwtijd:**
hier mag de bouwer niet zomaar van afwijken.
- ✓ **Controleer de vastlegging van de perceelgrootte:**
in het contract staat de exacte perceelmaat opgegeven.
- ✓ **Houd rekening met opschortende voorwaarden:**
de bouw kan pas beginnen als deze voorwaarden vervuld zijn. Duurt het even voordat dat zo is, dan kan het dus zo zijn dat je nog iets langer op de start van de bouw moet wachten.

The background is a solid light orange color. There are three stylized clouds: a large dark blue one in the top left with a white outline, a medium orange one in the middle right, and a small orange one in the bottom left. A thick white swoosh line starts from the bottom left, curves around the small orange cloud, and extends towards the right.

03

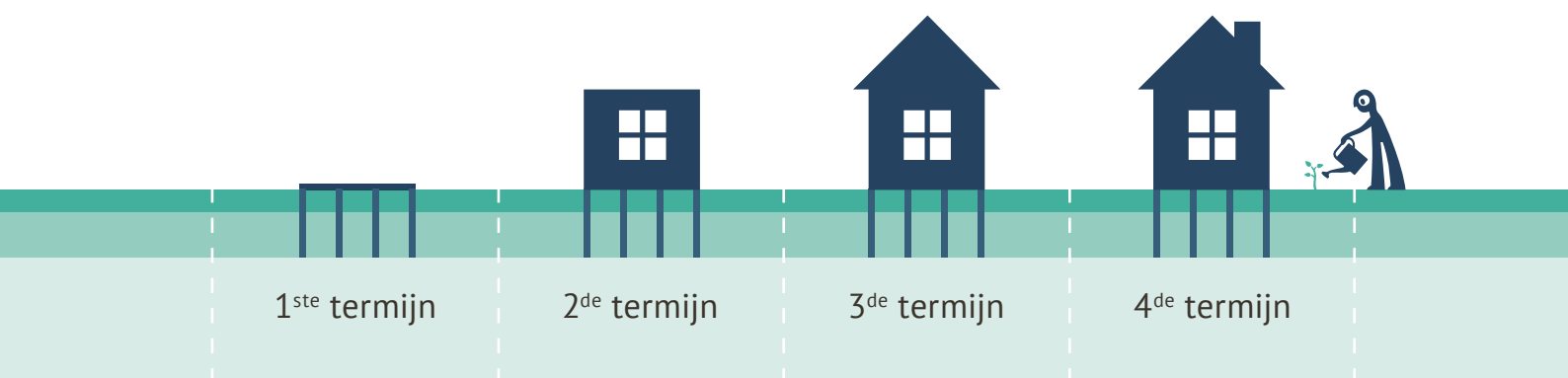
**De nieuwbouw-
hypotheek**

De nieuwbouwhypothek

Een hypotheek is toch gewoon een hypotheek? Niet helemaal. Bij een nieuwbouwwoning komen toch wat andere zaken kijken dan bij een bestaande woning. Waar krijg je mee te maken?

3.1 Wat is een nieuwbouwhypothek?

De hypotheek voor een nieuwbouwwoning bestaat uit de **totale koopsom**: de prijs van de woning en die van de grond samen. Nadat je de hypotheekakte hebt getekend worden eerst de grond en de bouwtermijnen die al geweest zijn betaald. De rest van het hypotheekbedrag wordt opzij gezet in een bouwdepot. Vanuit dit depot wordt de bouw van je woning in delen betaald.



Vrij op naam

Nieuwbouw koop je **vrij op naam (v.o.n.)** > wat betekent dat de verkoper de kosten van de overdracht voor zijn rekening neemt. Je betaalt als koper dus geen overdrachtsbelasting, notariskosten voor de transportakte en jouw inschrijving bij het Kadaster. Je betaalt wel notaris-, advies- en afsluitkosten voor de hypotheek.

Wanneer sluit je de hypotheek af?

Je gaat de hypotheek regelen nadat je de koop-/aanneemovereenkomst hebt getekend. Sommige mensen kopen een nieuwbouwhuis als de bouw al in een vergevorderd stadium is en de woning al bijna klaar is; maar vaak wordt een nieuwbouwwoning al helemaal in de beginfase van het project gekocht. In zo'n geval kan het nog lang duren voordat met bouwen wordt begonnen. Zodra je hypotheek rond is, ga je naar de notaris > om de hypotheekakte en de leveringsakte te tekenen. Het geld hieruit komt vrij in het bouwdepot op het moment dat de bouw start.

3.2 Dubbele woonlasten of niet?

Als je nieuwbouw koopt, krijg je te maken met dubbele woonlasten. Het geld van de hypotheek voor je nieuwe huis wordt op een bouwdepot gestort, waaruit alle rekeningen van de aannemer worden betaald. Afhankelijk van het meefinancieren van het renteverlies tijdens de bouw wordt de afgesproken hypotheeklast (= aflossing en rente) elke maand van je bankrekening afgeschreven. De maandelijkse aflossing is van tevoren afgesproken, maar de rente wordt elke maand meer naarmate de bouw vordert en er steeds meer bouwtermijnen uit het bouwdepot zijn betaald.



3.3 Grondrente, bouwrente en renteverlies tijdens de bouw

Bouwrente en grondrente is een **kostenvergoeding die de aannemer of projectontwikkelaar** in rekening brengt. Als een projectontwikkelaar grond koopt om daar later op te gaan bouwen, investeert hij in de grond. Het duurt vaak even voordat het bouwproject van start kan gaan. In die tijd verdient de projectontwikkelaar niks aan zijn investering in die grond. Dit “rendementsverlies” wordt verrekend in de koop-/aanneemsom: dus dit verhoogt de koopsom. Teken jij de koop-/aanneemovereenkomst pas als de bouw al vergevorderd is? Dan wordt ook rente gerekend over de bouwtermijnen die al zijn vervallen: dit heet bouwrente en is ook **koopsomverhogend**.

Er zijn drie soorten bouwrente, die fiscaal anders worden gezien:

- Grondrente en/ of bouwrente over de periode voor het tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst
- Grondrente en/of bouwrente over de periode tussen het tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst en het passeren bij de notaris
- Bouwrente over de periode na het passeren bij de notaris tot de bouw klaar is



Grondrente en/of bouwrente vóór tekenen koop-aanneemovereenkomst

Op dit moment heb jij de woning nog niet gekocht. Je hebt nog geen hypotheek en kunt de facturen van de aannemer nog niet betalen. Maar de aannemer maakt nu al wel kosten over de grond en, als de bouw al begonnen is, ook over de bouw. De grond- en/of bouwrente die de aannemer rekent over de gemaakte kosten is vaak hoger dan de hypotheekrente en wordt meegerekend in de koopsom v.o.n. van de woning (*koopsomverhogend*). De rente over deze meegefinancierde rente is aftrekbaar. Eigenlijk komt het er op neer dat je een hogere koopsom betaalt voor je woning, dan als je de woning drie maanden eerder gekocht had. Er waren destijds gewoon minder bouwkosten gemaakt door de aannemer dan nu.



Grondrente en/of bouwrente over de periode tussen tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst en passeren bij de notaris

Inmiddels heb je de koopakte getekend, maar de hypotheekakte nog niet. Nog steeds heb je geen hypotheek om de bouwkosten van te betalen. Ook nu rekent de aannemer grond- en/of bouwrente, maar het financieren hiervan ligt iets ingewikkelder. Grond- en/of bouwrente die je betaalt over de periode na tekenen en voor passeren bij de notaris, is fiscaal niet mee te financieren als eigenwoningschuld. Heb je niet genoeg spaargeld om deze rente zelf te betalen? Geen nood aan de man: je kunt deze wel meefinancieren binnen je hypotheek. De rente zelf kun je aftrekken van de inkomstenbelasting.

Bouwrente over de periode na het passeren bij de notaris tot de bouw klaar is

Nadat je bij de notaris geweest bent en het huis en de grond officieel van jou zijn, rekent de aannemer jou als eigenaar geen bouwrente meer. Een uitzondering hierop maakt hij alleen als de termijnfacturen te laat worden betaald. Als jij eigenaar bent van je grond en misschien wel half afgebouwde huis heb je ineens twee lasten te betalen: één last voor je toekomstige nieuwbouwwoning en waarschijnlijk betaal je ook nog woonlasten voor je huidige woning. Deze dubbele lasten vallen onder **renteeverlies tijdens de bouw**. Dit renteverlies ontstaat doordat het verschil groter wordt tussen de hypotheekrente die je betaalt, en rente die je ontvangt over je bouwdepot dat steeds leger raakt. Deze rente kun je meefinancieren in je hypotheek maar niet als eigenwoningschuld en dit is dus niet fiscaal aftrekbaar. Je kunt dit renteverlies tijdens de bouw ook zelf betalen met je spaargeld, in dat geval valt de hele hypotheekschuld in box 1 en is de rente hierover aftrekbaar.



Kort samengevat, zit het zo met de drie typen bouwrente:

Periode	Financiering	Fiscaal aftrekbaar
Voor tekenen koop-/aanneemovereenkomst	Zit verwerkt in koopsom, kan mee in hypotheek	Ja
Tussen tekenen koop-/aanneemovereenkomst en passeren bij notaris	Kan mee in hypotheek of met eigen geld.	Rente zelf is aftrekbaar. Betaal je het vanuit de hypotheek, dan is de hypotheekrente over die lening NIET aftrekbaar.
Na passeren notaris tot de bouw klaar is	Kan mee in hypotheek of met eigen geld.	Rente zelf is aftrekbaar. Betaal je het vanuit de hypotheek, dan is de hypotheekrente over die lening NIET aftrekbaar.

3.4 Het bouwdepot

Zodra je hypotheekakte hebt getekend (passeren bij de notaris), ben je niet langer bouwrente aan de aannemer verschuldigd. Je hypotheek is nu rond en hieruit worden de kosten betaald die de aannemer gemaakt heeft, als de bouw al begonnen is. Het resterende hypotheekbedrag wordt in een apart potje gezet: het bouwdepot. Vanuit dit nieuwbouwdepot worden de facturen van de aannemer betaald voor de rest van de bouw.

3.4.1 Betalen uit het nieuwbouwdepot

Uit het bouwdepot betaal je de facturen die je van de aannemer krijgt. De datum op de facturen moet hetzelfde zijn als de bouwtermijnen. Meestal stuur je de ondertekende facturen naar de bank, die zorgt voor de betaling. Bewaar ze goed, ook voor de belasting!

3.4.2 Hypotheekrente tijdens de bouw

Vanaf het moment dat je hypotheek is ingegaan, betaal je daar hypotheekrente over aan de bank. Je betaalt hypotheekrente over het volledig geleende bedrag.

3.4.3 Renteverlies tijdens de bouw

Het geld van je hypotheek staat in een bouwdepot, vanuit welke de bouwnota's van de aannemer worden betaald. Over het geldbedrag dat in het bouwdepot staat, ontvang je rente. Zodra je eigenaar bent ga je meteen de maandelijkse hypotheeklast betalen, die bestaat uit hypotheekrente en aflossing. De rente die je ontvangt over het bouwdepot wordt in mindering gebracht op je maandelijkse hypotheeklast. Doordat er steeds minder geld in het bouwdepot komt naarmate er meer facturen van de aannemer uit betaald zijn, ontvang je steeds minder rente. Je kunt dit renteverlies meefinancieren door een hogere hypotheek af te sluiten.

Rente die je ontvangt over geld in bouwdepot

Hypotheekrente die je betaalt over hypotheek

—

Renteverlies tijdens de bouw

De lening waarmee je dit renteverlies tijdens de bouw opvangt valt niet onder de eigenwoningschuld en is dus **niet fiscaal aftrekbaar**. De betaalde rente zelf kun je wél aftrekken van de inkomstenbelasting. Het is dan ook gunstiger om renteverlies tijdens de bouw zelf te betalen. Maar dat kan natuurlijk alleen als je genoeg eigen geld hebt om dat zelf op te vangen.

3.4.4 Opheffen bouwdepot

Het is meestal niet zo dat er precies evenveel geld in het bouwdepot staat als de daadwerkelijke bouw van jouw huis kost. Vaak is het bouwdepot eerder leeg dan dat de bouw klaar is, omdat de oplevering iets is uitgesteld. Wordt je nieuwbouwwoning juist eerder opgeleverd en staat er nog geld op het bouwdepot? Dan wordt dit in mindering gebracht op je hypotheek.



The background is a light teal color. There are three stylized clouds: a large dark blue one in the top left, a medium teal one in the middle right, and a small teal one in the bottom left. A white speech bubble with a teal interior is in the bottom right, containing the text 'Meer- en minderwerk'.

04

**Meer- en
minderwerk**

Meer- en minderwerk

Een van de voordelen van nieuwbouw is dat je de indeling naar jouw eigen hand kunt zetten. Wil je extra's laten doorvoeren, dan kies je voor meerwerk. Hoe financier je dat dan? En welke kosten komen daarbij kijken?

4.1 Wat is meerwerk?

Als je nieuwbouw koopt, kun je de standaardindeling aanpassen aan jouw voorkeuren. Wat je aan standaardvoorzieningen in de woning kan verwachten, is vastgelegd in de verkoopbrochure en **het bestek**: de technische omschrijving van de woning. Hierin staat onder andere waar de stopcontacten worden geplaatst en hoe de leidingen lopen. Wil je die leidingen anders laten lopen en valt dat buiten het standaard bouwplan? Dan is er sprake van **meerwerk**.



Laat je goed informeren door de verkopende partij, want die technische bouwtekeningen zijn niet altijd even makkelijk te begrijpen.

Meerwerklijst

Voor meerwerk kun je vaak kiezen uit een lijst met gangbare opties (ook wel meer-/minderlijst genoemd). Op deze lijst staan keuzemogelijkheden om de woning nog meer naar je zin te maken.

Je kunt ook meerwerk aanvragen dat niet op deze lijst staat. De aannemer kan dan afzien van dit extra werk, bijvoorbeeld omdat het in de huidige bouwfase niet meer realiseerbaar is.

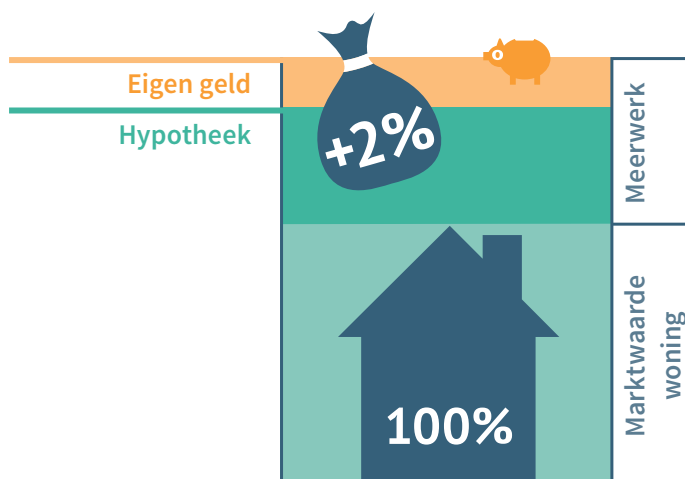


Minderwerk

Het kan zijn dat je zaken wilt schrappen van het bouwplan. Denk aan de standaard keuken, die je liever helemaal vervangt door de keuken van je dromen. Voor de dingen die je schrapt krijg je een vaste vergoeding.

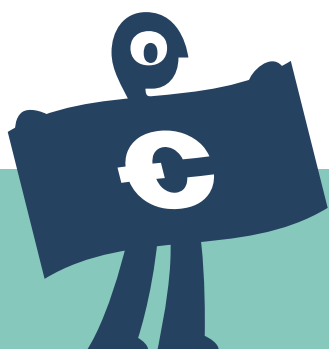
4.2 Meerwerk financieren in de hypotheek

In 2016 mag je maximaal 102% van de marktwaarde van de woning lenen. In dit bedrag moeten dus ook de extra kosten die bij meerwerk komen kijken worden gefinancierd. De kosten voor meerwerk komen boven op de koop-/aanneemsom van de woning en kun je, geheel of gedeeltelijk, meefinancieren in je hypotheek. Geldverstrekkers hebben hier hun eigen regels voor. Je kunt er dus niet zomaar van uitgaan dat je de meerwerkkosten volledig kunt meefinancieren. Wellicht moet je hier eigen geld voor gebruiken.



Richtlijnen verschillen per bank

Er zijn maar een paar geldverstrekkers waarbij je de kosten voor meerwerk volledig kunt meefinancieren. Vaker wordt er een maximumpercentage aangehouden, bijvoorbeeld 25% van de totale kosten. In andere gevallen geldt weer dat je *volumevergroterend* meerwerk volledig mag meefinancieren (een dakkapel of uitbouw), maar dat voor al het andere meerwerk (het verleggen van leidingen of een niet-standaardkeuken) een maximumpercentage geldt. In deze laatste gevallen heb je eigen geld nodig om de kosten te betalen. Houd daar rekening mee, want het kan al snel in de duizenden euro's lopen.



Let bij de keuze voor een hypotheek goed op de **financieringsvoorwaarden** van meerwerk. Je wilt natuurlijk wel dat al jouw woonwensen die vallen onder meerwerk, betaald kunnen worden vanuit je hypotheek.

4.3 Zeven tips om kosten te besparen

Aan meerwerk kan een flink prijskaartje hangen. Daarom is het belangrijk om de kosten zoveel mogelijk binnen de perken te houden, met deze 7 tips:

1

Check de meerwerklijst voordat je tekent

Soms moet je voor de meest voor de hand liggende voorzieningen op de lijst al bijbetalen. Zorg daarom dat je, voordat je de koopovereenkomst tekent, de meerwerklijst kunt inzien en onderhandel over de werkzaamheden.

2

Bepaal wat je na de oplevering kunt (laten) doen

Bepaal of er zaken zijn die je na de oplevering zelf kunt uitvoeren of door een ander bedrijf kunt laten doen. Hiermee kun je een boel geld besparen. Bovendien kun je zelf een bouwbedrijf kiezen.

Begin op tijd met uitzoeken. Je moet, al voordat je de hypotheek gaat regelen, de totale financieringsbehoefte weten.

3

Zorg voor een volledige omschrijving

Teken niet voor zaken die je niet duidelijk zijn, of die mondeling zijn afgesproken. Zorg dat je alle nodige werkzaamheden zwart op wit hebt staan, voorzien van een volledige omschrijving.

Als je meerdere bouwbedrijven inhuurt kan er onenigheid ontstaan qua aansprakelijkheid. Aannemers kunnen dan naar elkaar gaan wijzen. De aannemer die je woning heeft gebouwd geeft géén garantie op de werkzaamheden van na de oplevering.

4

Let op de vergoeding bij minderwerk

Voor minderwerk krijg je een vergoeding. Het bouwbedrijf verricht immers minder werkzaamheden dan in het bouwplan staat. Controleer welke vergoeding hiervoor gerekend wordt! Meestal kun je hier niet over onderhandelen.

5

Onderhandel over prijs en werkzaamheden

Onderhandel met de projectontwikkelaar over wat er bij de koopsom inbegrepen zit. Ook [Vereniging Eigen Huis >](#) adviseert dit, omdat woningen tegenwoordig meestal alleen met de minimale voorzieningen worden opgeleverd. Voor al het extra werk moet je flink bijbetalen.

Ga alleen akkoord met concrete prijzen en neem geen genoegen met zinnen als 'prijs nader te bepalen' of 'prijs op aanvraag'. Betaal nooit meer dan 25% vooruit!

6

Bundel je krachten met andere kopers

Het kan geen kwaad om je met andere kopers van een nieuwbouwproject te verenigen. Op die manier kun je wellicht betere prijzen regelen. Stel dat jullie allemaal eenzelfde voorziening willen, dan kan dit ook voor het bouwbedrijf goedkoper uitpakken.

Zorg dat jullie één aanspreekpunt hebben voor de bouwer. Er zit vaak iemand tussen die er verstand van heeft of mensen kent die dat hebben.

7

Doe een check bij de oplevering

Neem bij de oplevering iemand mee met verstand van bouwkundige zaken, bijvoorbeeld via Vereniging Eigen Huis. Hij kan controleren of het meerwerk correct uitgevoerd is. Is er iets niet goed gegaan? Neem dat op in het opleveringsrapport.

The background is a solid light orange color. In the top left, there is a large dark blue cloud with a white outline, containing the white text '05'. To its right is a smaller orange cloud. Below these, a white line starts from a small orange cloud on the left, curves upwards and to the right, then curves downwards and to the right, ending near the bottom right. The text 'De oplevering' is positioned at the end of this path.

05

De oplevering

De oplevering

Na lang wachten is het zover: je nieuwbouwhuis wordt opgeleverd. Eindelijk! Blijf nog wel even bij de les, want de oplevering is een belangrijk moment.

5.1 Hoe gaat een oplevering?

Zodra de woning klaar is voor bewoning, vindt de oplevering plaats. Op deze dag loop je, met de aannemer, de woning van boven tot onder door om te checken of alle werkzaamheden volgens plan en correct zijn uitgevoerd. Na de oplevering is vaak de sleuteloverdracht en is de woning officieel van jou!

Vind jij jouw woning nog niet klaar voor bewoning? Dan mag je de oplevering weigeren.



Een vooroplevering doen

Je kunt, een of twee weken voor de echte oplevering, een vooroplevering doen. Niet verplicht, wel handig. Alle gebreken die je dan tegenkomt, kunnen vaak al voor de oplevering worden verholpen. Daardoor zijn er na de oplevering minder herstelwerkzaamheden nodig.

Meenemen naar de oplevering

Er valt veel te controleren tijdens een oplevering. Neem in ieder geval de meer-/minderwerklijst mee en, als je die hebt, ook de vooropleverlijst. Onzeker over jouw eigen technische kennis? Schakel een bouwkundige in om de keuring te laten doen, bijvoorbeeld via Vereniging Eigen Huis.

5.2 Het opleveringsrapport

Tijdens de oplevering stellen jij en de aannemer het opleveringsrapport op: het proces verbaal van de oplevering. Hierin leg je alle eventuele gebreken van de woning vast. Schrijf ook de krassen en beschadigingen op, om discussie achteraf te voorkomen. Zowel jij als de aannemer tekenen dit rapport.

5.3 Gebreken bij de oplevering

De gebreken die tijdens de oplevering naar voren komen en worden vastgelegd in het rapport, moeten binnen drie maanden na oplevering door de aannemer hersteld worden.



Stel je voor: een maand voor oplevering krijg je te horen dat het *moment suprême* wordt uitgesteld, omdat de woning nog niet klaar is. Tegenvaller! Wat je dan kunt doen, lees je in [dit blog. >](#)

The background features a light teal color with three stylized clouds. A large dark blue cloud with a white outline is in the top left, containing the number '06'. Below it and to the right is a medium-sized teal cloud. In the bottom left, a smaller teal cloud is partially visible, connected by a white line to a large, light teal cloud shape that frames the text on the right.

06

**Gebreken na
oplevering,
help!**

Gebreken na oplevering, help!

Ok, tijdens de oplevering komen er wat gebreken naar voren, maar je hebt alles keurig vastgelegd in het rapport. De aannemer moet ze nu wel binnen drie maanden oplossen. Maar wat als dat niet gebeurt?

6.1 Zorg dat je alles hebt vastgelegd

Belangrijk is dat je alle gebreken goed hebt vastgelegd in het opleveringsrapport, dat door jou en de aannemer is ondertekend. Verder is het van belang dat jullie de model koop-/aanneemovereenkomst hebben gebruikt. De partij die hierin als 'ondernemer' staat aangemerkt, is verantwoordelijk voor het herstel van de gebreken.

Je betaalt bij het passeren de hele aanneemsom aan de aannemer, die **5% in depot** laat storten bij de notaris. Mocht de aannemer de gebreken niet binnen die drie maanden hebben hersteld, dan vormt dit achtergehouden bedrag een mooie stok achter de deur.

5%

6.2 Bijna drie maanden verder... wat nu?

Heb je de aannemer al vaak gemailld, gebeld en herinnerd aan de 5% die nog in depot zit, maar lijkt het erop dat de gebreken niet binnen drie maanden worden opgelost? Zo ga je te werk:

■ 1. Stuur een verzoek tot herstel

Stuur **binnen drie maanden** na oplevering een brief naar de aannemer met het verzoek tot herstel. Vraag ook meteen de notaris schriftelijk om een deel van de aanneemsom in depot vast te laten staan. Zet in de brief wat er nog niet is hersteld en geef een schatting van de herstelkosten. In depot moet een bedrag ter hoogte van deze kosten blijven staan. Stuur de aannemer een kopie van deze brief.

■ 2. Stel de aannemer in gebreke

Als de aannemer niet of negatief reageert, kun je hem in gebreke stellen. Stuur een brief (vraag om een handtekening voor ontvangst) waarin je de aannemer 2 weken de tijd geeft om de gebreken te herstellen. Geef aan dat, als hij niet op de brief reageert, je verdere stappen moet ondernemen. Je kunt dit ook met je rechtsbijstandverzekering overleggen. Stuur een kopie naar de instantie waar je eventueel een garantieregeling voor de afbouw hebt afgesloten.

■ 3. Schakel je waarborginstantie in

Heb je een **garantieregeling** lopen bij een instantie (dit staat in je waarborgcertificaat bij je koopovereenkomst)? Dan kun je deze instantie laten bemiddelen. Dit doe je pas als je er zelf echt niet uitkomt met de aannemer, ook niet nadat je deze in gebreke gesteld hebt. De uitkomst van deze bemiddeling is niet bindend, maar je kunt er wellicht een juridische procedure mee voorkomen.

■ 4. Span een procedure aan

De laatste stap is het aanspannen van een juridische procedure. Doe dit pas als je zeker weet dat jouw zaak een groot financieel belang heeft en als je een **rechtsbijstandsverzekering** hebt. De procedurekosten kunnen namelijk vrij hoog zijn. Besluit je te gaan procederen, schakel dan eerst je verzekering in of vraag een expert om raad. Doe dit wel binnen 3 jaar als het om een garantiegebrek gaat en binnen 5,5 jaar als het om een verborgen gebrek gaat.

6.3 Overige verplichtingen van de aannemer

De aannemer is nog tot drie maanden na de oplevering verplicht om gebreken in je nieuwbouwhuis op te lossen. Zijn je problemen daarna niet opgelost? Dan heb je recht op SWK garantie. Dat zit zo:



Verplichte onderhoudsperiode van drie maanden

De aannemer is tot drie maanden na oplevering verplicht om ook de gebreken die in deze periode aan het licht komen te herstellen.



Bij verborgen gebreken

Dit zijn de gebreken die pas na de oplevering worden ontdekt, en ook niet eerder ontdekt hadden kunnen worden. Voor het herstel hiervan kun je aanspraak maken op de **SWK garantie**. ➤ Hoeveel jaar je hier recht op hebt, verschilt per onderdeel van je woning.

Handige downloads

Of je nu al vastbesloten bent om voor een nieuwbouwwoning te gaan, of nog twijfelt tussen een bestaande woning en nieuwbouw, je hebt je in ieder geval goed verdiept! Wil je alvast meer weten over woonverzekeringen en het afsluiten van je hypotheek? Lees dan ook:



Voel je zeker over jouw verzekeringen

Koop je binnenkort een huis? Dan is een aantal verzekeringen verstandig en soms zelfs verplicht om af te sluiten. We zetten ze voor je op een rijtje in dit eBook.



Regel de financiering van je droomwoning

Huizenjacht is leuk, maar het regelen van de hypotheek minder. Met dit eBook regel jij je hypotheek in een handomdraai.

