

Nieuwbouwhuis kopen

Tips, begrippen en uitleg



HEEL NORMAAL



SNS

Ga je een nieuwbouwhuis kopen of ben je nog aan het twijfelen of dat ene nieuwbouwproject iets voor jou is? Spannend! Een nieuwbouwhuis kopen kan meer voeten in de aarde hebben dan het kopen van een bestaand huis. Daarom leggen we je graag de begrippen uit die je zult tegenkomen. En geven we antwoord op de vragen die je misschien hebt.

Hoe zit het bijvoorbeeld met een dubbele hypotheek, dubbele lasten en een overbruggingskrediet? Wat gebeurt er als het project vertraging oploopt of als het huis toch duurder wordt? En hoe sterk sta je als je een conflict met de aannemer krijgt?

Met dit e-book ga je dit spannende avontuur goed voorbereid aan. En heb je daarna nog vragen? Neem contact op, we begeleiden je graag. Zodat jij straks lachend met de sleutel in je hand voor je nieuwe huis staat. En wil je meer weten? Kijk dan ook eens op sns.nl naar deze pagina's:

[- Je eerste huis kopen](#)

[- Een ander huis kopen](#)



VEELGEVRAAGD: De oplevering is later dan gepland, wat nu?

In je aannemersovereenkomst staat de datum van oplevering en het aantal werkbare werkdagen. Is het aantal werkbare werkdagen voorbij en het werk nog niet klaar? Dan moet de aannemer een vergoeding betalen. Vaak is dat 0,25 promille van de koopsom per dag.

Voorbeeld:

Je hebt afgesproken dat je huis op 1 juni wordt opgeleverd. In je contract staat een schadevergoeding van 0,25 promille. De koop-/aanneemsom is € 265.000. Vanaf 1 juni moet de aannemer je € 66,25 per dag dat het huis niet wordt opgeleverd betalen. Let op: weekenddagen en feestdagen zijn geen werkbare dagen. Ook de dagen dat er sprake is van overmacht, bijvoorbeeld bij te slecht weer om te kunnen werken, kun je niet meetellen.

INHOUD

1.	Nieuwbouw versus bestaande bouw	4
2.	Kosten en financiering	9
	Hypotheek	9
	Bouwdepot	10
	Hypotheekrente, rentevergoeding en renteverlies	11
	Bouwrente	12
	Boeterente	13
	Meerwerk	13
	Minderwerk	14
	Dubbele lasten	15
	Overbruggingskrediet	15
3.	Oplevering en vooroplevering	17
	De oplevering van je huis	17
	Vooroplevering	17
	Opleveringskeuring	18
	Opleveringsrapport	18
	Gebreken gevonden?	20
	Opleveren is verzekeren:	21
	Opstal- of woonhuisverzekering	21
	Inboedelverzekering	21
	Rechtsbijstandverzekering	22
	Extra tips	23



VS



Hoofdstuk 1

Nieuwbouw versus bestaande bouw

Tussen nieuwbouw kopen en bestaande bouw kopen zitten verschillen. Hieronder benoemen we er een paar. Het ene 'voordeel' is op een ander moment weer een nadeel. Bij nieuwbouw heb je over het algemeen wel meer onzekerheid: over de opleverdatum, de meerwerkkosten en de eventuele problemen die tijdens de bouw aan het licht komen.

TIP: Egbert Simmelink (35), kocht eind 2016 een nieuwbouwhuis, verhuisde in 2017.



“Reken jezelf niet rijk en houd goed rekening met extra kosten. Vrij op naam klinkt heel voordelig, want je hebt geen kosten koper, maar er komt dus flink wat bij kijken. Bij ons bedroegen die kosten uiteindelijk 20% bovenop de koopprijs: € 50.000. Allereerst komt dat door meerwerk aan bijvoorbeeld de keuken en badkamer. Daarnaast moet je rekenen met kosten voor de afwerking, zoals de vloer, stuc en verf. Maar houd ook rekening met de kosten die pas komen als je al verhuisd bent, bijvoorbeeld voor het aanleggen van de voor- en achtertuin. Voor alles wat je door iemand laat doen, reken je al snel in duizenden euro's. En bij alles wat je zelf doet, gaat het in de bouwmarkt met honderden euro's tegelijk.”

	NIEUWBOUW	BESTAANDE BOUW
AANKOOPPRIJS	De prijs staat meestal vast; er is dan dus geen ruimte voor onderhandeling.	Je onderhandelt met de verkopende partij.
V.O.N. / K.K.	Je koopt vrij op naam. Je betaalt wel voor de kadastrale opmeting, btw, notaris, hypotheekadvies en eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Je betaalt kosten koper: 2% van de koopsom aan overdrachtsbelasting. Plus kosten voor bijvoorbeeld de taxatie, notaris, hypotheekadvies en eventueel voor de makelaar en NHG.
VERBOUWING	Houd rekening met de kosten van bijvoorbeeld de keuken, vloer, badkamer en tuin. Deze kunnen onder meerwerk vallen.	Bij bestaande bouw zitten keuken, badkamer en zo er al in. Wil je toch verbouwen? Dan maak je daarvoor kosten.
KOOPOVEREENKOMST	Je tekent meestal 2 koopovereenkomsten: een voor de grond en een aannemingsovereenkomst voor de bouw van het huis.	Je tekent 1 koopovereenkomst.
EIGEN GELD	Je kunt tot 100% van de nieuwbouwwaarde financieren. Het meerwerk kan meestal volledig hierin meegenomen worden. Daarom heb je minder eigen geld nodig. De overige kosten moet je wel met eigen geld betalen. Soms zijn er rentekortingen bij nieuwbouw.	Je kunt afhankelijk van onder andere je inkomen tot 100% van de woningwaarde een hypotheek krijgen. De kosten koper moet je dus met eigen geld betalen.

	NIEUWBOUW	BESTAANDE BOUW
OPLEVERING	Er is geen definitieve opleverdatum bekend. Er kan veel tijd zitten tussen het moment dat je de koopovereenkomst tekent en het moment dat je nieuwbouwhuis wordt opgeleverd.	De opleverdatum is een afspraak tussen jou en de verkoper. Je weet van tevoren waar je aan toe bent.
ONDERHOUD	Een nieuwbouwwoning heeft de eerste jaren vaak weinig onderhoud nodig.	Bestaande bouw heeft onderhoud nodig. Het ene huis meer dan het andere.
ENERGIEKOSTEN	Nieuwbouw is energiezuinig of energieneutraal gebouwd. Je hebt daardoor lagere energiekosten.	Bestaande bouw kan erg wisselen in energieverbruik. Aan het energielabel kun je aflezen of het huis goed geïsoleerd is.
GELDIGHEID OFFERTE	Vaak 6 maanden. Bij SNS: 9 maanden na de aanvraagdatum. Als de akte niet binnen 3 maanden passeert, dan heb je 0,1% renteopslag.	Vaak 3 maanden, daarna verlengingskosten.

GOED OM WETEN:

Schrijf je je in op een nieuwbouwproject en wordt er geloot? Als je bent ingeloot, mag je nog van de aankoop afzien.

SPECIFIEK BIJ NIEUWBOUW: DE AANNEMERSOVEREENKOMST

Als je nieuwbouw koopt, krijg je (anders dan bij bestaande bouw) te maken met de aannemersovereenkomst. Zorg ervoor dat daar een garantie- en waarborgregeling in wordt opgenomen.



WAT IS DE AANNEMERSOVEREENKOMST?

In de aannemersovereenkomst staat precies wat de werkzaamheden zijn, wat de kosten van de bouw zijn, wanneer je deze kosten moet betalen en hoe lang de bouw gaat duren. Ook staat erin wat jouw rechten en plichten zijn, en die van de bouwer. Krijg je ergens discussie over? Dan vind je in dit document veel feitelijke informatie om op terug te vallen. Daarom is dit een belangrijk document.

Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

“Geef de 5% waarborgsom niet te snel vrij. Ook al had ik deze tip zelf ook gekregen, wij hebben het misschien toch te snel gedaan. Sommige gebreken komen pas na maanden aan het licht. De aannemer is al twee keer geweest om iets te repareren, maar de grondoorzaak is nog niet verholpen. Nu duurt het maar, en ze nemen niet op als we bellen. Het komt vast goed, maar met die 5% heb je in ieder geval nog een stok achter de deur.”



GARANTIE- EN WAARBORGREGELING: 5%

Zorg dat er in de aannemersovereenkomst een garantie- en waarborgregeling is opgenomen. SWK, Woningborg of BouwGarant zijn hiervoor betrouwbare instanties. Je stort dan 5% van de aanneemsom in een depot bij de notaris. Mocht er discussie zijn bij de oplevering, of je ontdekt gebreken, dan heb je die 5% als borg. Als de aannemer de problemen niet oplost, dan betaal je die 5% niet.

TIP: Meestal komt de aannemer met de aannemersovereenkomst.

Bekijk deze heel zorgvuldig. Er bestaan modelovereenkomsten. Leg zo'n modelovereenkomst naast de overeenkomst die je van jouw aannemer hebt gekregen. Bekijk of er verschillen zijn en waarom. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de aannemer zijn aansprakelijkheid verkleint.





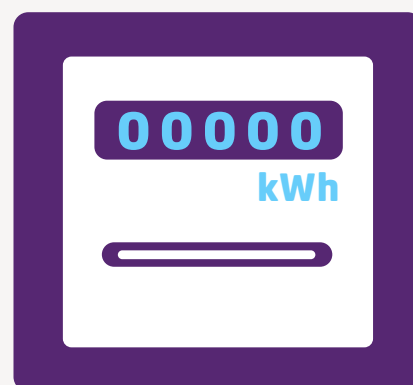
VEELGEVRAAGD: Wat zijn werkbare dagen en hoe zoek ik die op?

Werkbare werkdagen zijn de dagen dat een aannemer aan de slag kan. Als het weer werken niet toelaat, telt die dag dus niet mee. Ook weekenddagen en feestdagen tellen niet mee. Op [Bouwkosten.nl](https://www.bouwkosten.nl) kun je opzoeken of het weer goed genoeg is om te bouwen.



Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

“We hebben nu een zogenaamde nul-op-de-meter-woning: we hebben per saldo geen energieverbruik als het goed is. De zonnepanelen op het dak wekken onze energie op en we zijn niet aangesloten op gas. Dat scheelt meer dan alleen de maandelijkse kosten: ons vorige huis was een oud huis. Daarvoor zouden we vroeg of laat hebben moeten investeren in verduurzaming. Die kosten hebben we nu niet.”





Hoofdstuk 2

Kosten en financiering

Welke kosten heb je als je een nieuwbouwhuis koopt? En met welke begrippen krijg je bij de hypotheek te maken? We zetten ze voor je op een rij.

EEN HYPOTHEEK BIJ EEN NIEUWBOUWHUIS

Bij een nieuwbouwwoning koop je je huis vaak 'van papier': het echte huis bestaat nog niet, je beslist op basis van de tekeningen. Je sluit wel al een hypotheek af.

Vanaf het moment dat je de hypotheekakte hebt getekend, betaal je waarschijnlijk dubbele lasten: zowel voor het huur- of koophuis waar je in woont, als voor het nieuwbouwhuis waarin je gaat wonen. Als je in een koophuis woont, heb je op dat moment dus ook 2 hypotheek. Met je hypotheek betaal je meteen een eerste deel: voor de grond en voor de kosten die tot dan toe gemaakt zijn voor de bouw. De rest van je hypotheek gaat in een bouwdepot.

Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

"De marktwaarde van onze oude woning was voorzichtig ingeschat bij de hypotheekaanvraag van de nieuwbouwwoning. Toen we ons huis goed verkochten, konden we de extra overwaarde die hierdoor ontstond mooi besteden aan de tuin en een nette afwerking."



GOED OM WETEN:

Heeft je oude huis overwaarde? Dan moet je dat geld gebruiken voor je nieuwe woning. Doe je dat niet, en neem je wel een hypotheek, dan mag je over het bedrag van de overwaarde geen hypotheekrente meer aftrekken.

BOUWDEPOT OF NIEUWBOUWDEPOT

Je hypotheekaanbieder stort het overgebleven bedrag van je hypotheek op een rekening: dat is je bouwdepot of met een ander woord: nieuwbouwdepot. Over dat bedrag krijg je rente. Meestal is deze rente hetzelfde als de hypotheekrente die je moet betalen (maar check dit voor de zekerheid, want het is niet altijd zo).



Vanaf deze rekening, dus vanuit je bouwdepot, betaal je de kosten van de bouw van het huis. Die kosten betaal je in termijnen. Denk aan de rekeningen van de aannemer, meerwerk aan de woning en aan zaken zoals de tuin en de bestrating. Je kunt deze kosten meestal meenemen in je hypotheek.

GOED OM TE WETEN:

Je aflossingen gaan vanaf de eerste volledige maand in.

Tip bouwdepot:

Bewaar alle facturen van de bouw goed. Je moet op verzoek van de Belastingdienst de hoogte van de eigenwoningsschuld aantonen met schriftelijke stukken, zoals notarisafrekening, facturen en kassabonnen.



Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

“Zoek je naar een hypotheekaanbieder, staar je dan niet blind op de beginrente, maar kijk naar de voorwaarden voor langere tijd. Sommige aanbieders overtuigen je met een gunstige beginrente, maar die leg je dan wel voor de hele looptijd vast. Je kunt dus niks meer veranderen, ook niet als je overwaarde hebt. Wij hadden door de stijgende huizenprijzen vrij snel na oplevering al een overwaarde waardoor onze rente omlaag kon.”



HYPOTHEEKRENTE, RENTEVERGOEDING EN RENTEVERLIES

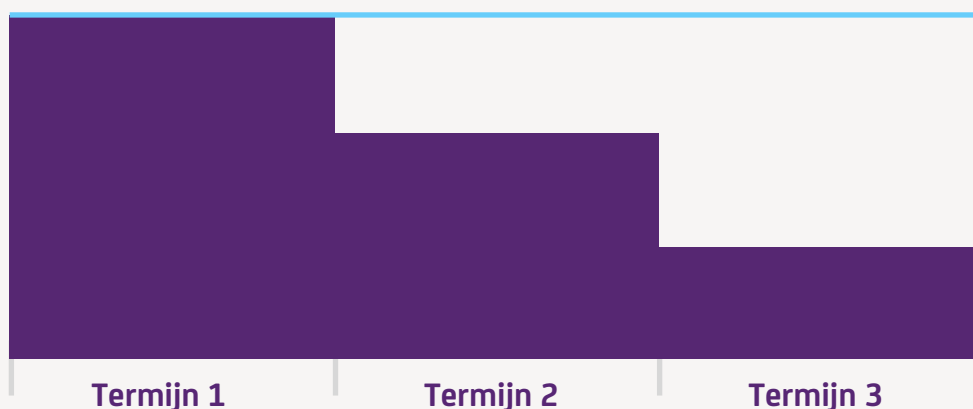
Je betaalt hypotheekrente over je hypotheekbedrag, net zoals bij een bestaand huis. Deze rente betaal je vanaf het moment dat je de hypotheek hebt afgesloten. Je huis staat er dan meestal nog niet, omdat het nog gebouwd moet worden.

Zie je bouwdepot als een soort spaarrekening waar je elke keer iets van opneemt. Over het bedrag dat op die rekening staat, ontvang je rente: een rentevergoeding. Die vergoeding kan gelijk zijn aan de hypotheekrente die je betaalt of iets lager zijn.

Het bedrag in je bouwdepot wordt steeds kleiner. Want je betaalt daar de kosten van de bouw van. Je krijgt alleen vergoeding over het bedrag dat nog over is, dus niet over het bedrag waarmee je begon. Hoe kleiner het bedrag dat nog in je bouwdepot zit, hoe minder rentevergoeding je dus nog krijgt.

€ 25.000

Vergoeding die je betaalt



Dat betekent dat je hypotheeklasten tijdens de bouw omhoog gaan. Want je blijft steeds dezelfde hypotheekrente betalen, maar de rentevergoeding wordt kleiner. Je betaalt dus meer rente dan je ontvangt. Dit heet renteverlies tijdens de bouw. Daarnaast los je af, bij bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek.



TIP:

Let op de rentevergoeding. Bij sommige banken is de rentevergoeding niet gelijk aan de hypotheekrente, maar is die lager, meestal -1%. Dat kan je veel geld kosten. Bij SNS is de vergoeding gelijk aan de rente, net als bij BLG en Regiobank. Ook voor de hypotheek van onze andere aanbieders is dat vaak zo. Vraag het voor de zekerheid na bij de adviseur.

GOED OM TE WETEN:

Je bouwdepot valt in principe onder je vermogen in box 3. Je mag een bouwdepot tijdelijk in box 1 plaatsen:

- Bij nieuwbouw tot 2 jaar na het openen van het bouwdepot.
- Bij nieuwbouw mag je alleen het verschil tussen de betaalde rente en kosten en de ontvangen rente aftrekken in box 1.



De rente die je betaalt voor de hypotheek mag je onder voorwaarden aftrekken van je inkomen bij je belastingaangifte. Je belastbaar inkomen is dan lager. Daardoor hoef je minder inkomstenbelasting te betalen.

BOUWRENTE (RENTEVERLIES TIJDENS DE BOUW)

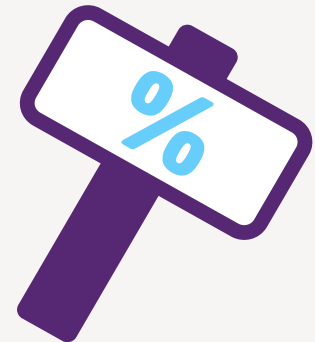
Terwijl je huis wordt gebouwd, betaal je bouwrente aan de bouwer (de aannemer). Bouwrente bestaat uit de financieringsvergoeding en de uitstelrente.

1. Financieringsvergoeding

Financieringsvergoeding betaal je over de periode voordat je de koop-/aannemingsovereenkomst hebt gesloten, terwijl de bouwer al kosten heeft gemaakt voor de grond en de bouw. De gemaakte kosten en de rente hierover vormen samen de financieringsvergoeding.

Stel: je koopt op 1 juni een nieuwbouwhuis waarvan de bouw al op 1 maart is begonnen. Dan betaal je de bouwer een vergoeding voor de periode tussen 1 maart en 1 juni.

Je kunt deze financieringsvergoeding niet aftrekken voor de inkomstenbelasting, maar wel meefinancieren in je hypotheek. De hypotheekrente hierover kun je vervolgens wel aftrekken voor zover deze is toe te rekenen aan de eigenwoningschuld.



2. Uitstelrente

Uitstelrente betaal je over de periode tussen het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst en het moment dat je de hypotheekakte tekent. Meestal zit daar zo'n 2 tot 3 maanden tussen.

Stel: je hebt het huis op 1 juni gekocht en je tekent op 1 augustus de hypotheekakte. Dan betaal je de aannemer voor die 2 maanden uitstelrente.

Als je deze uitstelrente betaalt, dan is de rente fiscaal aftrekbaar. Als je deze uitstelrente meefinanciert in de hypotheek, is de rente over dit deel van de lening fiscaal niet aftrekbaar.

AANDACHTSPUNTEN VOOR HET NIEUWBOUWDEPOT

- Bouwrentes die zijn berekend over de periode vóór het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst, horen bij de koopsom van de woning. Ze zijn daardoor dus niet aftrekbaar in het jaar van betalen. Als je deze kosten meefinanciert, is de rente over dat deel van de lening wel aftrekbaar.
- Bouwrente die is berekend ná het ingaan van de koop-/aannemingsovereenkomst, is onder voorwaarden wel aftrekbaar.



BOETERENTE OF VERTRAGINGSRENTE BIJ TE LATE BETALING

Betaal je tijdens de bouw facturen niet op tijd? Dan kan het zijn dat je boeterente of vertragsrente aan de aannemer of ontwikkelaar moet betalen.



Meerwerk

Vaak is er bij nieuwbouwwoningen een standaard bouwplan. Als je andere wensen hebt, bijvoorbeeld een grotere keuken, een luxere badkamer of gebruik van duurdere materialen, dan moet je daar extra voor betalen. Dat heet meerwerk.

Voor meerwerk betaal je extra. Je kunt deze kosten soms volledig of voor een groot deel meefinancieren in je hypotheek en betalen vanuit het bouwdepot. Het kan dus betekenen dat je sommige dingen met eigen geld moet betalen.



Minderwerk

Als je besluit om zaken uit het standaard bouwplan weg te laten, heet dit minderwerk. Hiervoor krijg je vaak geld terug. Bijvoorbeeld als je de keuken of badkamer zelf wilt plaatsen. Schakel je daarvoor een andere aannemer in? Bespreek dan met die andere aannemer je garantie op het meerwerk. Want dat valt buiten de garantieregeling voor je huis.

TIPS MEER- EN MINDERWERK

- Maak heldere en concrete afspraken over meerwerk en minderwerk in je koopovereenkomst, zodat er achteraf geen discussie over kan ontstaan.
- Zoek uit welk deel van het meer- en minderwerk meteen kan worden meegenomen in de aanneemsom. Dat is vaak het grotere werk, zoals een aanbouw of dakkapel.
- Accepteer alleen definitieve prijzen voordat je de koopovereenkomst tekent. Werk dus niet met bedragen op aanvraag, want dan weet je niet hoeveel je moet reserveren en valt het vaak duurder uit.



Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

“Wij hebben de keuken uitgekozen bij de firma die bij het project partner was. We waren positief verrast over de mogelijkheden, de apparatuur en de prijzen. De badkamer die we standaard konden krijgen, vonden we niet mooi. Toen we onze aanpassingen doorgaven, werd het ineens wel een heel duur verhaal. Dus hebben we het geld van de badkamer uit de offerte gehaald en hebben we die zelf geregeld en betaald.”



DUBBELE LASTEN: WAT TE DOEN?

Meestal duurt het een tijd voor een nieuwbouwhuis klaar is. Tijdens die maanden betaal je waarschijnlijk dubbele lasten, of je nou in een huurhuis of ander koophuis woont. Als je geen spaargeld of inkomen genoeg hebt om die lasten te betalen, dan kun je ze soms mee laten financieren in je hypotheek. Fiscaal heeft dat wel een minpunt: de rente over dit deel van de lening is niet aftrekbaar. En heb je al een koophuis? Dan kun je een overbruggingskrediet aanvragen.

OVERBRUGGINGSKREDIET - voor als je al een koophuis hebt

Een overbruggingskrediet is een tijdelijke lening. Je gebruikt de overwaarde van je huis om je nieuwe huis mee te financieren, zonder dat je huidige huis al verkocht is. Je moet dan wel kunnen aantonen dat je de lasten kunt betalen. Verkoop je je huidige huis als je nieuwbouwhuis af is of eerder al? Dan los je het overbruggingskrediet af met de overwaarde. Houd je geld over? Dan is het meestal verstandig om met dat geld je hypotheek voor je nieuwbouwhuis te verlagen. Doe je dat niet, dan is een deel van je hypotheekrente mogelijk niet aftrekbaar.

Vraag je hypotheekadviseur om te berekenen hoe hoog jouw maandlasten in totaal zullen zijn als je kiest voor een overbruggingskrediet. Vraag altijd goed naar de voorwaarden.

GOED OM TE WETEN BIJ EEN OVERBRUGGINGSKREDIET:

- Je moet het bedrag van het overbruggingskrediet in 1x aflossen als je je huis hebt verkocht.
- Je moet je huis meestal binnen 2 jaar verkopen. Check of dat ook in jouw geval klopt.
- Je betaalt kosten voor het afsluiten van het krediet. Voor de notaris en soms voor het afsluiten van de lening.
- De rente op het krediet is meestal hoger dan die van de hypotheek. De rente van het overbruggingskrediet is fiscaal aftrekbaar. Je betaalt alleen rente en geen aflossing.
- Wees je ervan bewust dat je een tijd 3 hypotheeken hebt: je huidige hypotheek, je nieuwe hypotheek en je overbruggingskrediet.
- SNS, BLG en Regiobank kunnen tot 99% van de getaxeerde waarde overbruggen door een overbruggingskrediet. Veel geldverstrekkers gaan tot 90% van de getaxeerde waarde van je huis.

WAAROM JE BIJ DE VOLKSBANK GOED ZIT VOOR EEN HYPOTHEEK VOOR JE NIEUWBOUWWONING

SNS, Regiobank en BLG financieren tot 99% van de waarde van je huis. Heb je overwaarde in je woning en heb je een overbruggingskrediet nodig? Dan mag je 99% van de huidige waarde van je huis gebruiken als overbruggingswaarde. Is er bij de verkoop een restschuld? Dan financieren we die onder voorwaarden ook mee. Ook als je hypotheek nu bij een andere bank loopt.



OVER NIEUWE HYPOTHEKEN:

- Nieuwe hypotheeken moeten annuïtair of lineair worden afgelost. Voor starters geldt dit altijd. Bij beide hypotheekvormen mag je de hypotheekrente aftrekken van je inkomen en los je in maximaal 30 jaar je lening helemaal af. Je kunt voor maximaal 100% van de waarde van je huis een hypotheek krijgen. Dat betekent dat je de bijkomende kosten (denk aan notaris- en advieskosten) met eigen geld moet betalen.
- Doorstromers met een hypotheek van voor 1 januari 2013 kunnen misschien hun oude hypotheekvorm onder voorwaarden meenemen. Vraag je adviseur of dit voor jou geldt.
- Verkoop je je huis met overwaarde? Stop de rest van je overwaarde in je nieuwbouwwoning. Als je dat niet doet, en een hypotheek neemt, dan mag je in je belastingaangifte over het bedrag van de overwaarde geen hypotheekrente meer aftrekken.



Hoofdstuk 3

Oplevering

DE OPLEVERING VAN JE HUIS

Het moment waar je al die tijd op hebt gewacht, is eindelijk dichtbij: je huis is klaar en bewoonbaar, je kunt er dus in. Maar er is nog één belangrijke stap voor je de sleutel krijgt: de oplevering.

Samen met de aannemer loop je de hele woning door om te kijken of alle werkzaamheden goed én volgens plan zijn uitgevoerd. Het is aan te raden om dit samen met een onafhankelijke bouwkundige te doen. Is alles in orde? Dan krijg je de sleutel en kun je verhuizen.

Kom je zaken tegen die niet kloppen? Geef ze meteen aan, dan kan de aannemer er actie op ondernemen. Gaat hij niet akkoord met het actiepunt? Zorg er dan toch voor dat het in het opleveringsrapport komt te staan.

Om je te helpen bij deze fase, leggen we je uit wat je mogelijk tegenkomt.

VOOROPLEVERING

Wil je tijdens de oplevering zo min mogelijk verrassingen tegenkomen? Ga dan in op de uitnodiging van de bouwer voor een vooroplevering, meestal zo'n week of 2 voor de oplevering. Tijdens de vooroplevering zal nog niet alles helemaal klaar zijn, maar je krijgt zo wel een goede indruk of de bouwer zijn werk goed en volgens jullie afspraken heeft gedaan. Zie je zaken die anders waren afgesproken? Dan heeft de bouwer nog de tijd om die te herstellen voor hij definitief moet opleveren.

Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:



“Wij waren heel blij met de keuring door Vereniging Eigen Huis. Kleine investering, groot gemak. Zelf de opleveringskeuring doen is echt ingewikkeld. Ik voelde me met de bouwkundige veel zekerder naast de aannemer.”

OPLEVERINGSKEURING

Wat bij bestaande bouw een bouwkundige keuring heet, heet bij nieuwbouw een opleveringskeuring of een inspectie. In plaats van zelf te kijken of alles goed is, kun je een onafhankelijke bouwexpert inschakelen om te kijken of er bouwkundige gebreken zijn. Want ook al is je huis spiksplinternieuw, toch kan er van alles mis zijn.

Vragen die een bouwkundige naloopt, zijn bijvoorbeeld:

- Voldoet je huis aan de eisen en normen die vooraf afgesproken zijn?
- Is de uitvoering helemaal gedaan volgens de technische tekening en omschrijvingen?

Blijken er zaken niet te kloppen? Dan heb je met een opleveringsrapport een sterk middel om de aannemer weer aan het werk te zetten tot de problemen zijn opgelost.



OPLEVERINGSRAPPORT

In het opleveringsrapport staat dat jullie alles hebben doorgenomen en bekeken. En er staat wat er is opgevallen. Het wordt ook wel het proces-verbaal van de woning genoemd. Het bestaat vaak uit alle bouwelementen aan de buitenkant en binnenkant van het huis. Je loopt ze allemaal een voor een na en vinkt ze samen af als je ze gecheckt hebt. Bij elk punt is er ruimte voor opmerkingen.

Tip:

Check alles nauwkeurig en zet alles wat opvalt in het rapport. Met dit rapport kun je later veel ellende voorkomen. Zie je bijvoorbeeld dat er een kras op een keukenkastje zit? Dan staat dat in het rapport en dan is de aannemer verantwoordelijk. Hij kan dan niet zeggen dat jij het kastje zelf na de oplevering hebt beschadigd.



Denk daarbij aan zaken als (deze lijst is een selectie):

Buitenkant huis	Binnenkant huis	Omgeving
Dak en dakgoten	Installaties	Paden/terrassen
Metsel- en voegwerk	Plafonds	Tuinafwerking
Geveltimmerwerk	Muren	Erfafscheiding
Buitendeuren	Dakraam/dakkapel	
Kozijnen	Vloeren	
Schoorsteen	Kozijnen	
Dakgoten	Deuren	
Schilderwerk gevel	Trappen	
Kruipruimte	Aansluitingen	
Ventilatie	Voeg- en kitwerk	
	Sanitair	
	Riolering/leidingen	

Zowel jij als de aannemer moet een handtekening onder het rapport zetten. Hebben jullie beiden getekend? Dan is de oplevering een feit en krijg jij de sleutel.



GEBREKEN GEVONDEN?

Heb je tijdens de oplevering gebreken gevonden? Zorg ervoor dat die in het opleveringsrapport komen te staan. Zo heb je bewijs dat je ze niet zelf na oplevering hebt veroorzaakt. De bouwer krijgt de tijd om gevonden gebreken te herstellen, meestal 3 maanden. Kijk voor de afgesproken termijn in je aannemersovereenkomst. Wil de bouwer de gevonden gebreken niet herstellen of onderneemt hij geen actie? Dan kun je de bouwer in gebreke stellen.

Dat doe je met een aangetekende brief. Online kun je voorbeeldbrieven vinden, of vraag er een op bij je rechtsbijstandverzekering. Zet daarin:

- dat de 3 maanden hersteltermijn voorbij is;
- dat je hem nog een laatste termijn geeft om de gebreken te herstellen, bijvoorbeeld 2 weken;
- dat je een advocaat inschakelt als de bouwer in deze nieuwe termijn niet begint met de herstelwerkzaamheden.

Kom je er niet uit? Als je in je aannemersovereenkomst een garantie- en waarborgregeling hebt opgenomen, schakel je de waarborgende instantie in. Die vind je op het waarborgcertificaat. Loopt dat op niets uit, dan is de laatste stap procederen.



Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

“We hadden 20 opleverpunten bij de keuring. De aannemer pakte die heel goed op. Maar de burens hadden meer dan 100 punten. Ze worden niet serieus geholpen en soms van het kastje naar de muur gestuurd; een frustrerend proces in een periode waarin je toch al zoveel moet regelen. Je moet echt op je strepen staan en bewijs hebben om in deze tijd iets van een aannemer gedaan te krijgen.”

OPLEVEREN = VERZEKEREN

Aan welke verzekeringen moet je denken als je een nieuwbouwhuis koopt? Wanneer sluit je ze af, welke zijn verplicht, en welke kun je kiezen? Onze marketeer verzekeringen geeft tips.

OPSTAL- OF WOONHUISVERZEKERING

Vanaf het moment dat je huis is opgeleverd, moet je het verzekeren. Dat doe je met een opstalverzekering, ook wel een woonhuisverzekering genoemd. Vóór die tijd valt de verzekering onder verantwoordelijkheid van de bouwer. Regel dus dat je opstalverzekering ingaat op de dag van de oplevering.



Tip:

Check goed de voorwaarden van een woonhuisverzekering tijdens leegstand en een verbouwing. Soms maakt een verzekeraar daar uitzonderingen voor.

INBOEDELVERZEKERING

Een opstalverzekering verzekert het huis zelf; met een inboedelverzekering verzeker je de roerende zaken: de spullen in huis die je kunt verplaatsen. Meestal vallen hier ook spullen in de tuin onder. Je kunt voor je nieuwe huis een nieuwe inboedelverzekering afsluiten, maar je kunt ook je oude meenemen.

**EXPERT
AAN HET
WOORD**

4 tips van Pieter van der Krol, marketeer verzekeringen bij SNS:

1. Heb je al een inboedelverzekering voor je huidige huis en wil je die meenemen? Vergeet dan na je verhuizing niet het risicoadres aan te passen.
2. Het is slim om je inboedel- en woonhuisverzekering bij dezelfde partij af te sluiten. Zo voorkom je discussie over wie wat moet betalen bij schade.
3. Bij sommige verzekeraars moet je de waarde van je inboedel opgeven, waardoor je bij nieuwe spullen de waarde moet verhogen. Bij SNS heb je daar geen last van, want je hebt garantie tegen onderverzekering.
4. Heb je al een betaalrekening bij SNS die je gebruikt voor je inkomsten, vaste lasten en uitgaven? Dan krijg je 20% korting op een SNS Inboedelverzekering.



Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

“De verhuizing hadden we misschien iets te strak gepland, maar we hadden bij de verkoop al een opleverdatum afgesproken die niet meer kon wijzigen. Nu moesten we al verhuizen terwijl de vloer nog moest worden gelegd. Dat was even gedoe. Aan de andere kant: als je de verhuizing te ruim plant, betaal je natuurlijk langer dubbele lasten.”

RECHTSBIJSTANDSVERZEKERING

Niet verplicht, maar wel verstandig is het om een rechtsbijstandverzekering af te sluiten. Als je een nieuwbouwhuis hebt gekocht, moet je met veel partijen afstemmen. Denk aan een projectontwikkelaar, de aannemer, de gemeente. Ook koop je veel nieuwe dingen, zoals een keuken, badkamer, vloer. Het gaat hierbij om flinke bedragen.

De kans bestaat dan ook dat er iets misgaat. Dan is het fijn om een rechtsbijstandverzekering te hebben die je kan ondersteunen bij juridische geschillen. Bijvoorbeeld als er bij de oplevering dingen niet zo zijn zoals je had afgesproken. Of als na een paar maanden blijkt dat het dak lekt. Hopelijk kom je er met je aannemer uit. Mocht dit toch niet lukken, dan kun je misschien terugvallen op je verzekering.

**EXPERT
AAN HET
WOORD**

4 tips van Pieter van der Krol:

1. Kijk bij de rechtsbijstandverzekering of conflicten over wonen meeverzekerd zijn.
2. Kijk of er een wachttijd geldt. Bij sommige rechtsbijstandverzekeringen mag je de eerste maanden geen conflicten melden.
3. Vergeet niet bij al je verzekeringen door te geven dat je verhuisd bent.
4. Sluit je bij SNS 3 verzekeringen af, dan krijg je 3% korting. Bij 4 verzekeringen krijg je 4% korting. De korting loopt op tot 8% bij 8 verzekeringen.

De rechtsbijstandverzekering van SNS heeft geen polis- en administratiekosten, is elke maand opzegbaar en heeft geen wachttijd. Conflicten over wonen zijn standaard meeverzekerd. Je hoeft hiervoor geen aanvullende dekking af te sluiten.



Veelgevraagd:

Hebben jullie nog tips hoe ik het project zo goed mogelijk laat verlopen?

- Sommige dingen heb je niet in de hand, zoals het aantal werkbare dagen of het moment dat de bouw start. Wat je wel in de hand hebt, is de keuze voor een hypotheekadviseur met verstand van zaken. En andere experts. Dat scheelt je een hoop stress en gedoe.
- Zorgen dat je alle documenten waar om gevraagd kan worden, snel en juist kunt aanleveren. Denk aan werkgeversverklaring, loonstroken, identiteitsbewijs, meerwerkspecificaties, aangifte inkomstenbelasting en de ondertekende koop- of aannemingsovereenkomst.



Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

- *“Bewaar alle bonnen. Niet alleen als bewijs, maar ook voor je belastingaangifte. Je mag namelijk veel aftrekken. Zoek goed uit hoe het fiscaal zit, want dat kan je veel opleveren. Taxatiekosten kun je bijvoorbeeld aftrekken. Dat kan je honderden euro's schelen.”*
- *“Wees goed georganiseerd, weet waar je je documenten kunt vinden, houd bij wat je uitgeeft en begrijp in welke volgorde je het beste kunt bouwen. Elke vakman zegt namelijk iets anders. De vloerenman vindt: eerst de vloer. De keukenman vindt: eerst de keuken. Je moet dus zelf goed kunnen nadenken en overwegen. En steeds een marge inbouwen, want alles loopt uit. Het scheelt je heel veel stress als je je zaken goed georganiseerd hebt en zelf het overzicht kunt houden.”*

HANDIG OM TE WETEN:

- Een aannemer begint vaak pas met bouwen als 70% van de woningen is verkocht.
- Eigen meerwerk moet overeenkomen met de opgegeven kostenspecificatie.
- Je kunt bij ons digitaal declareren van je bouwdepot en je bouwdepot inzien via site en app.

Tips van Wietske Miedema (38), kocht in 2017 een nieuwbouwhuis, dat in 2019 wordt opgeleverd.



- *“Wij zijn samen met de andere nieuwe bewoners een appgroep gestart. Je schaft veel dezelfde dingen aan, zoals vloeren, stuc, schuttingen en bestrating. Met z’n allen kun je makkelijker korting bedingen.”*
- *“Is je huis duurzaam, dan krijg je bij sommige aanbieders korting op je hypotheek.”*
- *“Wij hadden veel aan het gesprek met de adviseur, helemaal aan het begin van het traject. Dus ga van tevoren altijd met iemand praten, bij de bank of met een onafhankelijke adviseur. Je krijgt dan een realistisch beeld van de extra kosten die je gaat maken en hoeveel hypotheek je nodig hebt.”*
- *“Ik zou altijd voor een uitbouw gaan als je die keuze hebt. Achteraf een uitbouw aanbouwen is over het algemeen duurder en vaak wordt het minder mooi.”*

Tip van Egbert Simmelink, ervaringsdeskundige:

“Ik zou goed kijken naar de omgeving van het nieuwbouwproject vanaf de tekening. In ons project zaten 36 huizen. Een rijtje zat aan doorgaande weg, een andere rij had de tuin op noorden. Er was een rij huizen met tuin op zuiden, maar die lieten we links liggen omdat we dachten dat die heel populair zouden zijn. Uiteindelijk kozen we voor een huis dat niet uitkeek op de muur van een ander huis, maar op een tuin. Daar zijn we nu heel blij mee. En we hebben goed gekeken naar het bestemmingsplan. Bij ons wordt er nu om de hoek een nieuw centrum gebouwd. Met een station, scholen, een bioscoop. Dat maakt onze woning nog aantrekkelijker.”

