

# nieuwbouw

Een gloednieuw huis kopen? Doe je voordeel met dit dossier vol nuttige feiten, weetjes en adressen.

kiezen

zoeken

advies

adressen



## De cijfers

Jaarlijks worden er 65.000 nieuwbouwhuizen opgeleverd: 50.000 in projecten en 15.000 zelfgebouwd. Per jaar verhuizen ongeveer 150.000 mensen naar een spiksplinternieuw huis.



**Klaas Veenma, bewoner:**  
"Hét voordeel van een nieuwbouwhuis? Je kunt alles kiezen zoals jij het wilt"

## Nieuwbouw of bestaand?

### Bestaande bouw versus nieuwbouw

Onder een nieuwbouwhuis verstaan we een nog niet eerder bewoond huis. Bestaande huizen zijn eerder bewoond, maar hoeven niet per se oud te zijn.

### Voordelen van een nieuwbouwhuis

- De eerste jaren vraagt het huis relatief weinig onderhoud. Van achterstallig onderhoud is natuurlijk al helemaal geen sprake. Door betere materialen en bouwmethodes is er ook op de langere termijn minder onderhoud.
- Het afwerkingniveau is over het algemeen hoger (moderne materialen, sanitair).

- Het huis is goed geïsoleerd en de installaties zijn meestal energiezuinig.
- Een nieuwbouwhuis is in principe direct na de oplevering geschikt voor bewoning; je hoeft niet eerst te gaan verbouwen.
- Nieuwbouwwijken zijn vaak ontworpen met veel aandacht voor verkeersveiligheid en bereikbaarheid van allerlei voorzieningen.

### Pluspunten van een bestaand huis

- Bestaande huizen zijn vaak groter (inhoud en kameroppervlakte) dan nieuwe huizen en hebben in de regel meer grond.
- De wijk waarin een nieuw huis staat, is meestal nog erg steriel

en kaal. Bij een bestaand huis is de wijk min of meer 'af'.

- In sommige gemeenten die het erfpachtsysteem hanteren staan soms alleen de oudere woningen nog op 'eigen grond'.
- Bij een bestaand huis heb je gewoonlijk minder inrichtingskosten. Zo kan er bijvoorbeeld al parket liggen.

- Hetzelfde geldt voor de tuin-inrichting. Een nieuwe tuin aanleggen op een maagdelijk stuk grond is duur. Een bestaande tuin kun je meestal relatief goedkoop aanpassen aan je eigen wensen.

## Appartement of eengezinswoning?

Een kostenoverweging: een gemiddeld nieuwbouwapartement kost zo'n € 155.000,-; een gemiddeld nieuwbouwhuis rond € 210.000,-. Huizen zijn gewilder (vaak vanwege de tuin) en daardoor relatief duurder. Met een appartement koop je soms net zoveel woonruimte voor minder geld. Maar: bij een appartement word je mede-eigenaar van het gebouw, wat wel weer extra kosten en verantwoordelijkheden kan inhouden.

## Hoe vind je een nieuwbouwwoning?

### Zoeken

Weet je al in welke plaats je wilt wonen? Benader dan de gemeente en vraag waar nieuwbouw gepland is. Je kunt ook op internet zoeken. Er zijn talloze sites die je informeren over projecten. Begin op [nieuwbouw.pagina.nl](http://nieuwbouw.pagina.nl), hier vind je al die sites bij elkaar.

### Ga hier eens kijken

Nieuwbouw saai? Helemaal niet! Piet Vollaard, hoofdredacteur van [www.archined.nl](http://www.archined.nl) (een architectuursite) geeft voorbeelden van bijzondere nieuwbouwprojecten. "Opvallende en vernieuwende projecten vind je bijvoorbeeld in IJburg (Amsterdam). Hier tekende architect Vera Yanovshtchinsky huizen met enorm veel keuzemogelijkheden. Heel opvallend zijn ook de rode dijkhuizen in de Visschersbuurt in Papendrecht. Meer gericht op de historie is Brandenvoort in Helmond met op grachtenhuizen geïnspireerde gevels. En even buiten Den Bosch heb je Haverleij. Dit stadsdeel bestaat uit kastelen én een vestingstadje, maar dan wel van nu. Dat teruggrijpen naar vroeger zie je steeds meer. Hetzelfde geldt voor wonen aan het water. Op de bel van Slochteren in Groningen wordt een groot meer gegraven, waar een nieuwe stad omheen gebouwd zal worden: de Blauwe Stad. Een

gloednieuw project, waar 'de oude vestingstad' model voor staat. Katendrecht, het Rotterdams Schiereiland en de Rietlanden in IJburg maken ook gebruik van water en zijn beide nog volop in ontwikkeling."

### Speld in een hooiberg?

In de jaren negentig moest je in je slaapzak voor de deur van de aannemer gaan liggen, wilde je kans maken op een nieuw huis. Tegenwoordig gaat het iets gemakkelijker, maar het hangt wel sterk af van de plek waar je zoekt (Amsterdam of Lelystad?) en je wensen (bescheiden of met een tuin van 1000m<sup>2</sup>?). Er is vooral veel vraag naar goedkopere woningen. Blijf zoeken, wees er als de kippen bij en: de aanhouder wint.

## Huis op het oog?

### Let op de volgende punten:

#### de wijk

Wat vaak over het hoofd gezien wordt, zijn de voorzieningen. Komt er een verbinding met de snelweg of komt er een trein- of tramstation? Zijn er scholen en winkels in de buurt, is er genoeg groen gepland, hoe zien de andere huizen eruit? En natuurlijk ook belangrijk: wat is het bestemmingsplan? Plant de gemeente geen

## Advies van de kenner



Hans André de la Porte, woordvoerder van Vereniging Eigen Huis

**"Ga er niet van uit dat alles vanzelf wordt geregeld"**

### Is het lucratief om een nieuwbouwhuis te kopen?

"Een paar jaar geleden wist je vrij zeker dat een nieuwbouwhuis bij oplevering al meer waard zou zijn dan je er voor had betaald. Nu is dat niet meer zo zeker. De bouw van een huis duurt zeker anderhalf jaar; je weet niet wat er in de tussentijd met de huizenprijzen gebeurt."

### Wat adviseer je kopers van een nieuwbouwhuis?

"Ga goed na: wat wil ik en wat krijg ik. Een huis dat is gebouwd met GIW-garantie (garantie- en waarborgregeling van het Garantie Instituut Woningbouw) is niet per se vrij van gebreken bij de oplevering.

drukke verkeersader langs je achtertuin?

### het huis

Natuurlijk let je op het uiterlijk en het interieur van een huis. Toch kan de enorme keuzehoeveelheid in meer-

Controleer wat je koopt en stel vragen. Ga er niet van uit dat alles vanzelf wordt geregeld."

### En de koperswensen?

"Nederland bouwt al jaren grote aantallen gelijkvormige huizen. Het nadeel was altijd dat de bouwer, de gemeente of de architect bepaalde wat jij voor huis kreeg. Dat is voor een groot deel nog wel zo, maar bouwers luisteren steeds meer naar bewoners."

### Waar merk je dat aan?

"Er zijn veel meer keuzemogelijkheden. Vaak helpt de koperbegeleider (iemand in dienst van de bouwer) je bij het maken van keuzes. Het gaat eindelijk de goede kant op."

en minderwerk je overvallen. Maak het jezelf gemakkelijk en begin tijdig met het maken van een map waarin je al je wensen en ideeën verzamelt. Noteer handige adressen, knip foto's uit tijdschriften, verzamel stofstaaltjes enzovoort.

## Zelf bouwen

Dat kan natuurlijk ook!

In eigen beheer een huis laten bouwen is zeker niet alleen weggelegd voor mensen met een groot budget. Informeer eens naar de mogelijkheden.

★ Bij Vereniging Eigen Huis vind je informatie over grondprijzen, bouwkosten, architecten, aannemers, vergunningen en procedures. In de gids *Eigen Huis Bouwen* word je van a tot z geïnformeerd. Prijs leden € 10,20; prijs niet-leden € 13,39. Meer info: 033-450 77 50, [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

★ Een eigen huis laten bouwen én letten op duurzaamheid? Novem, de Nederlandse organisatie voor energie en milieu (een agentschap van het Ministerie van Economische Zaken) heeft veel informatie over het bouwen van een comfortabel, gezond en energiebesparend huis. Meer info: 030-239 34 93, [www.eigenhuisbouwen.novem.nl](http://www.eigenhuisbouwen.novem.nl).

# dossier nieuwbouw

## Huis gevonden?

Let ook op zaken als onderhoud en isolatie: belangrijk voor je portemonnee én het milieu.

### de grond

Staat het huis op erfpacht- of eigen grond? Laat je goed voorlichten over de voor- en nadelen van de diverse vormen van eigendom. Erfpachtgrond blijkt uiteindelijk veel kostbaarder dan eigen - gekochte - grond. Neem ook de gemeentelijke voorwaarden voor gronduitgifte goed door.

### de huisvestingsvergunning

Je mag je niet zomaar in elke gemeente vestigen. Informeer dus op tijd bij de gemeente naar de regels. Dat bespaart je vervelende verrassingen.



### Visualiseren

Het is niet eenvoudig om je een huis op papier goed voor te stellen. Soms kun je een voorbeeldwoning bezoeken: ideaal! Maak anders van karton een schaalmodel met een plattegrond (met meubels op schaal), waarmee je de afmetingen goed in kunt schatten. Probeer ook eens met je ogen dicht door het huis te 'wandelen'.

### Meer- en minderwerk

Bij een bouwproject koop je min of meer een standaardhuis. Vervolgens kun je kiezen uit bijvoorbeeld bepaalde keukens. In sommige gevallen kun je een showroom bezoeken bij de bouwer, zodat je de materialen 'live' kunt bekijken. Soms heb je veel vrijheid om zelf keuzes te maken: muren verplaatsen, extra ramen. Realiseer je dat je achteraf ook zelf veranderingen kunt (laten) aanbrengen. De aannemer rekent namelijk in bepaalde gevallen overdreven grote bedragen voor sommige aanpassingen. Maak je wensen in elk geval kenbaar; wie weet wat er te regelen valt.

### Oplevering

Een belangrijk moment: de oplevering. Teken niks vóór je het huis heel kritisch hebt geïnspecteerd en meld gebreken meteen. Het is



aan te raden een expert in te schakelen, bijvoorbeeld de opleveringskeuring van Vereniging Eigen Huis ([www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)). Hierbij wordt het huis tot in de puntjes geïnspecteerd en heb je een waterdichte overeenkomst met de bouwer die de gebreken moet herstellen.

### Gebreken top 5

In willekeurige volgorde:

- cosmetische gebreken: grote verfvlekken en beschadigingen

aan deuren of kozijnen (het huis moet keurig achtergelaten worden; een enkel latexspatje kan nog net, maar meer ook niet)

- een barst in een raam
- slecht functionerende deuren en ramen: de scharnieren werken niet, ze klemmen of gaan helemaal niet open
- apparatuur die niet werkt: cv-ketel, intercom
- stopcontacten of lichtpunten die niet werken of helemaal ontbreken

## 4x internetadres

### [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

Handig is de gids *Nieuw Huis Kopen* van Vereniging Eigen Huis. Hierin staat elke stap op weg naar je eigen nieuwbouwhuis beschreven, te bestellen via de site voor € 13,40.

### Informatie & diensten:

### [www.woonkeur.nl](http://www.woonkeur.nl)

Nieuwbouwwoningen met het Woonkeur overstijgen de wettelijk vereiste minimum kwaliteit. Zo zijn ze extra gebruiksvriendelijk of hebben ze een hoge toekomstwaarde.

### [www.notaristarieven.nl](http://www.notaristarieven.nl)

Zoek een betaalbare notaris bij jou in de buurt. De tarieven lopen behoorlijk uiteen!

### [www.seh.nl](http://www.seh.nl)

Op zoek naar een erkende hypotheekadviseur? Kijk eens op de site van de Stichting Erkenningregeling Hypotheekadviseurs.

# dossier nieuwbouw

## De financiën

### Kosten

Je komt nogal wat kosten tegen bij de aankoop van een nieuwbouwwoning: de prijs voor huis en grond, de notaris- en kadasterkosten, afsluitprovisie voor de hypotheek, uitstel- en grondrente, eventuele kosten voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie, een financieringsvergoeding aan de bouwer, vertrags- of boeterente, hypotheekrente tijdens de bouw en eventueel een makelaarscourtage. Duizelt het je? Laat je goed informeren door de bouwer en vraag advies aan meerdere hypotheekverstrekkers. Zet op een rij wat je maandelijke kosten zullen worden en denk bij het budgetteren ook aan dingen als hobby's en vakanties; het moet tenslotte wel leuk blijven!

### Wat kun je lenen?

Vereniging Eigen Huis hanteert voor een verantwoord hypotheekbedrag de vuistregel: 3,5 maal het bruto-jaarinkomen plus maximaal 1/3 van het inkomen van je partner.

### Koopsubsidie

Een bescheiden inkomen? Misschien kom je in aanmerking voor koopsubsidie. De hypotheekaanbieder vraagt die samen met jou aan bij het ministerie van VROM.

Op de website van het ministerie, [www.koopsubsidie.nl](http://www.koopsubsidie.nl), vind je alle informatie en kun je alvast een indicatie berekenen. Bellen kan ook: 0800-566 77 82.

### Samen sterk

**TIP** Sluit je aan bij een kopersvereniging. Dan sta je niet alleen met je wensen, vragen en opmerkingen en leer je je toekomstige buurtgenoten van tevoren al kennen. Kijk voor meer informatie over het oprichten van zo'n vereniging op [www.eigenhuis.nl/links/](http://www.eigenhuis.nl/links/) voorlichting.

### Garantieregeling

Een garantieregeling geeft je als koper verschillende garanties, bijvoorbeeld:

- afbouw van de woning als de bouwer failliet gaat
  - het oplossen van gebreken of andere problemen
  - uiteenlopende garanties op ieder bouwdeel van het huis
- Meestal is deze garantie geregeld via de GIW (Garantie- en waarborgregeling van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw). Je betaalt er gemiddeld 0,375% van de koopaaneemsom voor. Meer info: [www.giw.nl](http://www.giw.nl).

## Uit de praktijk



**"Ik heb er twee maanden bovenop gezeten"**

Klaas Veenma woont met Mirjam Servaes en kinderen Nynke (1) en Sjoerd (2,5) in een nieuwbouwhuis in het centrum van Den Bosch

### Meerwerk: vergelijk prijzen!

"We kregen de sleutel in januari en verhuisden in mei 2002. In de tussliggende maanden is er nog van alles gebeurd in het huis, want voor sommige klussen vroeg de aannemer die het huis gebouwd heeft belachelijke bedragen. We wilden bijvoorbeeld graag overal vloerverwarming, maar dat was bij hem wel twee keer zo duur als bij een ander. Het bleek heel lonend om prijzen even te checken bij concurrenten."

### Extra raam

"Bij dit nieuwbouwproject werd veel maatwerk geboden; we konden van alles laten aanpassen naar onze wensen. We offerden bijvoorbeeld een deel van de garage op om er een werkkamer van te maken en planden daar ook een extra raam. Zo hadden we een aantal punten, van klein tot ingrijpend. Ik tekende ze in de plattegrond en de bereidwillige aannemer zorgde ervoor dat er een nieuwe tekening kwam. Ik denk dat hij dol van ons werd, want

het heeft wel vijf tekeningen gekost voor ze alles er goed in hadden veranderd."

### Doorzetten

"Op een moment ga je je opgelaten voelen. Niet nodig natuurlijk, want je betaalt voor elke kleine ingreep (een stopcontact verplaatsen kostte € 100,-); je hebt er recht op dat het gebeurt zoals jij het wilt. In de uitvoeringsfase zat ik thuis met een armbleesure en we woonden vlakbij, dus ik zat er in de belangrijke laatste twee maanden bovenop. Een geluk, want alles ging in eerste instantie anders dan op de tekening was aangegeven."

### Laat je niet gek maken

"Het heeft bloed, zweet, tranen en vooral veel doorzettingsvermogen gekost, maar nu wonen we hier ontzettend naar onze zin. Wat ik ervan geleerd heb? Vergelijk prijzen en controleer de tekeningen en de uitvoering voortdurend. Laat je niet gek maken en blijf bij je punt."

## Extra kosten

### Onvoorziene kosten

Raar, maar waar: onvoorziene kosten kun je vooraf berekenen; ze bedragen circa 2% van de koopsom. Een indicatie natuurlijk, maar toch handig om er rekening mee te houden in je financieringsplan.

### Bijkomende kosten

- \* **vloerbedekking:** van laminaat en tapijt tot parket. Denk aan een gemiddelde van € 50,- per m<sup>2</sup>.
- \* **raambekleding:** lamellen, jaloezieën of gordijnen. Reken op een gemiddelde van € 5000,-.

- \* **tuinaanleg:** bij de koop van het huis hoort hooguit de aanleg van een tuinpad, misschien een eenvoudig terras. De volgende formule geeft een idee van de kosten voor de aanleg van een 'gemiddelde' tuin. De verhouding

in oppervlakte tussen woning en tuin is 1/3 woning en 2/3 tuin. Kosten tuinaanleg = oppervlakte bouwkaavel x 2/3 x € 50,-.

volgende maand  
**dossier**  
gezond wonen

Omdat je altijd wel iets over het hoofd ziet.