

Nieuwbouw

Project met hobbels

Veel nieuwbouwprojecten moeten een eind maken aan het woningtekort. Als koper moet je wel opletten: door actuele ontwikkelingen is financiering vaak lastiger en zijn de kosten hoger.



● Het eind van de prijsstijging van materialen als hout, staal en isolatiemateriaal lijkt nog niet in zicht. Grote kans dat je meer betaalt voor je nieuwbouwwoning dan gedacht. Projectontwikkelaars en bouwers rekenen de gestegen kosten (deels) door aan kopers, ook als de bouw al is begonnen. In de aanneemovereenkomst of algemene voorwaarden staan de afspraken over de kosten. Lees die goed door. Afspraken over de prijsstijgingen hebben namelijk invloed op het wel of niet krijgen van financiering.

Oekraïneclausule

Een aannemer moet bij prijsverhogingen kunnen aantonen dat die het gevolg zijn van onverwachte omstandigheden. Een prijsstijging leidt dus niet automatisch tot een recht op bijbetaling voor de aannemer. Maar sinds de aanhoudende prijsstijgingen van grondstoffen nemen aannemers vaker extra bepalingen (Oekraïneclausules) op in de aanneemovereenkomst. De aannemer wijkt af van de model koop-/aannemingsovereenkomst om te voorkomen dat hij voor de tussentijdse prijsstijgingen van materialen opdraait. Als koper betaal je daardoor tijdens de bouw meer voor je woning. Een risico, vinden ook geldverstrekkers. Zij nemen Oekraïneclausules in je overeenkomst mee in de beoordeling van de financiering. Heb je voor de aankoop je maximale leenruimte nodig en staat zo'n clausule in de overeenkomst, dan krijg je mogelijk geen hypotheek.

Als je maximaal leent voor de aankoop, kun je die extra kosten niet betalen door de lening te verhogen. In het slechtste geval blijf je als koper (of geldverstrekker) achter met een half-afgebouwd huis. Je kunt proberen met de aannemer afspraken te maken over het maximeren van de kostenstijging. Als het verhogen van de hypotheek geen optie is, kun je de eventuele extra kosten uit eigen vermogen betalen, als je dat hebt. Niet elke geldverstrekker is bereid rekening te houden met eigen middelen bij het beoordelen van de financiering.

Kostbare milieumaatregelen

Met een nieuwbouwwoning koop je een energiezuinig huis. Alle nieuwgebouwde

woningen moeten energiezuinig ofwel Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) zijn. Dat is goed nieuws, gezien de stijgende energiekosten. En met een energiezuinig huis heb je mogelijk recht op rentekorting op je hypotheek (zie kader). Milieuregels kunnen ook kosten opleveren, bijvoorbeeld voor kopers van een nieuwbouwwoning in de buurt van een van de 162 Natura 2000-gebieden in Nederland. Europese milieuregels bepalen sinds 2019 dat er in deze kwetsbare natuurgebieden geen stikstof bij mag komen. Een uitdaging voor bouwers met graafmachines, vrachtwagens en shovels op diesel. Projecten mogen pas van start gaan als een stikstofberekening door een onafhankelijk bureau laat zien dat de natuur er geen last van heeft. De aanpassingen die nodig zijn om aan de stikstofeisen te voldoen, kunnen voor extra kosten zorgen. Bijvoorbeeld als de bouwer kiest voor andere materialen, de inzet van elektrisch materieel of het gebruik van alternatieve bouwmethoden. Sommige bouwers zetten delen van de woning op een andere locatie in elkaar. Dit kan kosten en vertraging opleveren.

Grondboringen

Bij bouwen en verbouwen krijg je ook te maken met PFAS-maatregelen. PFAS zijn chemische stoffen die in de industrie worden gebruikt, onder andere om kleding en huishoudelijke producten waterafstotend te maken. Chemicaliën die nauwelijks afbreekbaar zijn en waarvan de gezondheidsrisico's nog worden onderzocht. Om verspreiding van PFAS tegen te gaan, zijn er strenge regels rond de afvoer van grond. Voor de bouw zijn grondmetingen verplicht, die kosten zijn verwerkt in de koopsom van het project. Het is vooral opletten bij meerwerk waarbij grond moet worden verplaatst, zoals een uitbouw. Eventuele kosten voor afgraven en saneren betaal je zelf. Reken op €70 per m², afhankelijk van de vervuiling van de grond.

Projectrente als lokkertje

Nieuwbouwwoningen zijn gewild en daardoor courant. Een geldverstrekker loopt minder risico, waardoor de rente op een ►



Hypotheek met groenkorting

Een duurzame nieuwbouwwoning kan bij sommige geldverstrekkers rentekorting opleveren. De korting geldt voor woningen met een groenverklaring, die laat zien dat de woning voldoet aan de Regeling groenprojecten van de overheid. Voor de bouw van je woning moet dan bijvoorbeeld 100% duurzaam hout zijn gebruikt. Afhankelijk van de geldverstrekker geldt de rentekorting voor een deel (o.a. ABN Amro en Rabobank) of het gehele hypotheekbedrag (Triodos). Afhankelijk van het renteaanbod van de geldverstrekker bespaar je zo op je woonlasten. Houd er rekening mee dat de duurzaamheidseisen en voorwaarden van geldverstrekkers regelmatig wijzigen. Recent werden de duurzaamheidseisen aan appartementen minder streng, waardoor meer appartementen in aanmerking komen voor een rentekorting. Of een beoogd nieuwbouwproject voldoet aan de Regeling groenprojecten, kun je controleren via registergroenverklaringen.nl.



hypotheek voor een nieuwbouwwoning lager kan zijn dan bij de aankoop van bestaande bouw. Soms biedt de projectontwikkelaar samen met een bank een projecthypotheek aan: een lening voor kopers van een specifiek nieuwbouwproject. De korting op de hypotheekrente en de lage of ontbrekende afsluitkosten ogen aantrekkelijk, maar kijk goed naar de voorwaarden. Verdiep je vooral in de verplichtingen en voorwaarden die gelden na de projectrente. De rente is weliswaar laag, maar vaak is er een rentevastperiode van slechts een of twee jaar. Na deze periode betaal je de op dat moment geldende marktrente. Als die gestegen is ten opzichte van de projectrente, heb je hogere maandlasten. Soms moet je een boete betalen als je de hypotheek wilt oversluiten. Projectrente is daardoor over de totale looptijd van de hypotheek niet altijd de meest voordelige of zekere keuze.

Kostbare vertraging

Het bouwen van een huis is een complex proces, vertraging in de bouw is dan ook van alle tijden. De kans op vertraging neemt toe door de huidige schaarste van grondstoffen en vakmensen. Door milieumaatregelen duurt ook het verkrijgen van vergunningen bij de gemeente langer dan gebruikelijk. Houd daar rekening mee bij de financiering. Bij nieuwbouwprojecten kun je de hypotheekakte pas tekenen als de bouw is gestart. De hypotheekofferte met daarin het rentevoorstel is beperkt geldig. Moet je door de vertraging een nieuwe hypotheekofferte aanvragen, dan heeft dat bij rentestijgingen negatieve gevolgen. Soms is de aankoop van de woning zelfs niet meer mogelijk door een veel hogere rente. Kies daarom een

geldverstrekker die een hypotheekofferte met een lange geldigheid (meer dan drie maanden) aanbiedt. Zo heb je langer de garantie dat je gebruik kunt maken van de rente die je hebt afgesproken. Dat scheelt ook in de eventuele verlengingskosten: de bereidstellingsprovisie. Die is ongeveer 0,25% van het gehele hypotheekbedrag per hele maand. Bij sommige geldverstrekkers betaal je alleen bereidstellingsprovisie als de rente tussentijds is gestegen. De bereidstellingsprovisie is fiscaal aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Let op meerwerk

De meeste geschillen tussen kopers en aannemers gaan over het meerwerk. Extra werk dat de aannemer op verzoek uitvoert. In de Geldgids van december 2021 zetten we al een aantal aandachtspunten op een rij. Vooral de kosten van meerwerk verdienen aandacht, die zijn door de schaarste van bouw personeel en materialen flink gestegen. Uit een inventarisatie van Vereniging Eigen Huis in 2020 bleek bovendien dat bouwbedrijven nieuwbouwwoningen vaak zo uitgetekend opleveren, dat vrijwel iedere huizenbezitter extra betaalt voor normale voorzieningen. Denk aan voldoende stopcontacten, een buitenkraan en een aansluiting voor de vaatwasser. Zorg dat je weet wat de kosten zijn. Maak afspraken over meer- en minderwerk voordat je de koop-/aannemingsovereenkomst van je nieuwbouwwoning tekent. Dan is er nog ruimte om te onderhandelen. Of om werkzaamheden die onterecht als meerwerk worden gezien te betwisten. Overleg ook met juristen van je rechtsbijstandverzekering. Zij kunnen helpen bij het beoordelen of meerwerk redelijk is. ■

TIPS

Afspraken over energiekosten

Stoekt de aannemer je woning droog voor de oplevering? Dat kan met de huidige energietarieven tot een fikse energierekening leiden.

In de aanneemovereenkomst is meestal een bedrag vastgelegd dat van de kosten wordt afgehaald om de gebruikte energie tijdens de bouw te compenseren. Is het energieverbruik veel meer? Dan mag je het meerdere verrekenen met de aannemer.

Minderwerk

Regel je zelf bepaalde standaardonderdelen van je nieuwbouwwoning, bijvoorbeeld de plaatsing van een keuken of badkamer? Leg dan met de aannemer vast dat de kosten van dit minderwerk van de koopsom worden afgetrokken.

Bescherming tegen faillissement

De Consumentenbond adviseert te kiezen voor nieuwbouwwoningen waarvan de projectontwikkelaar en aannemer zijn aangesloten bij SKW, Woningborg of BouwGarant. Je bent dan beschermd tegen faillissement van de bouwer en hebt de garantie dat de woning wordt afgebouwd.

Laat je niets wijismaken

Met de onafhankelijke tips en adviezen uit de Geldgids maak je zelf de juiste financiële keuzes. Probeer nu met korting.

Bekijk de aanbieding

