

Het kopen van een nieuwbouwwoning

Er is een groot aanbod van verschillende soorten woningen. Zo kun je kiezen voor een eengezinswoning of een appartement, een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. Graag informeren wij jou wat er komt kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

De koopsom (v.o.n.)

Allereerst is het van belang dat je vooraf met behulp van je Erkend Financieel Adviseur de hoogte van de maximale hypotheek gaat bepalen. Op basis hiervan kun je een woning zoeken die binnen jouw prijsklasse valt. Een nieuwbouwwoning koop je vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat je onder andere geen overdrachtsbelasting over de koopsom hoeft te betalen. Wel dien je nog rekening te houden met andere kosten, zoals de notariskosten, de advies- en bemiddelingskosten, eventuele kosten (provisie) NHG. Deze kosten kunnen eventueel (gedeeltelijk) meegefinancierd worden en zijn ook meestal fiscaal aftrekbaar.

De zoektocht



Het is het goed om te weten wat nu eigenlijk de ideale woning voor je is. Dat maakt het zoeken niet alleen makkelijker, maar ook effectiever. Indien je kiest voor nieuwbouw in plaats van bestaande bouw, moet je anders gaan zoeken. Op huizensites zoals Funda, kun je ook zoeken naar bouwkvavels. Je kunt ook de plaatselijke makelaar inschakelen voor een zoekopdracht. Een groot voordeel van nieuwbouw is dat je de ideale woning op de beste plek kunt proberen te realiseren.

Keuzes in keuzes

Heb je (zelf) een geschikte nieuwbouwwoning gevonden dan kun je de verantwoordelijke makelaar benaderen. Deze zal je de prijslijst en de brochure toesturen. Je hebt bij een nieuwbouwwoning de mogelijkheid om zaken in de woning te veranderen. Dit zogenaamde meer- of minderwerk is afhankelijk van de status van de bouw van de woning en uiteraard van jouw financiële situatie.

De verkopend makelaar

De verkopend makelaar beschikt over de volledige verkoopinformatie van de nieuwbouwwoning. Tijdens een afspraak kun je de extra's van de woning bespreken en eventueel een optie op de woning nemen. Hiermee reserveer je de woning, vaak voor een periode van een aantal dagen. De makelaar kan de woning gedurende die periode niet aan iemand anders verkopen.

De koop-/aanneemovereenkomst

De makelaar legt je de procedure voor het kopen van de woning uit en stelt in overleg de koop/aanneemovereenkomst op. In deze overeenkomst staan zaken zoals de aankoopprijs van de grond en van het al afgebouwde deel van de woning, de betalingswijze, de datum van de levering en de ontbindende voorwaarden. Op basis van de ontbindende voorwaarden kun je de overeenkomst kosteloos ontbinden. Dit kan zijn door onder andere het niet verstrekt krijgen van de woonvergunning of het niet rond krijgen van de financiering (aan te tonen door een afwijzing van 3 hypotheekverstrekkers).

Als er gebruik wordt gemaakt van het standaardcontract opgesteld door de stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW), dan heeft de koper 7 werkdagen bedenktijd om toch nog onder de koop uit te kunnen. Dit is dus ruimer dan de wettelijke 3 dagen. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven.

Bouwrente

Bouwrente is de rente die de aannemer jou doorberekent voor het feit dat hij -bijvoorbeeld- de grond heeft 'voorgesloten'. Deze rente (en uiteraard de grond) betaal je ineens aan de aannemer nadat je bij de notaris de hypotheek- en transportakte hebt ondertekend. De resterende koop-/aaneemsom wordt uit het depot gedurende de bouw van de woning in delen aan de aannemer betaald.

Het depot

Bij een bestaande woning gaat de hypotheek in op het moment dat je daadwerkelijk over de woning kunt beschikken. Bij nieuwbouw heb je al een hypotheek nodig op het moment dat er nog geen woning is. Deze moet namelijk nog gebouwd worden. Na het ondertekenen van de hypotheek- en transportakte, wordt (na aftrek van de koopprijs voor de grond en eventueel door de aannemer tot dat moment berekende bouwrente) het resterende hypotheekbedrag op een depotrekening bij de hypotheekverstrekker gestort. Over het bedrag dat je "in depot" hebt staan, ontvang je rente en tegelijkertijd betaal je rente over de lening (de afgesproken hypotheekrente). Meestal zijn deze 2 rentes aan elkaar gelijk. Er zijn echter ook hypotheekverstrekkers die over het depotbedrag minder rente (vaak 1 % minder) vergoeden dan de door jou te betalen rente. In dat geval kost het depot jou wel geld.

Renteverlies tijdens de bouw

Het depotbedrag wordt steeds kleiner en er valt een steeds groter deel van de depotrente weg. De hypotheeklasten worden hierdoor steeds hoger. De woonlasten van de oude woning waar je nog in moet blijven wonen, blijven ook doorlopen. Dit wordt ook wel "renteverlies tijdens de bouw" genoemd. De hoogte van dit bedrag is niet op de euro nauwkeurig aan te geven. Een richtlijn is 3 á 4 % van de koopsom van de woning. Overleg zo nodig met je Erkend Financieel Adviseur en vraag hem/haar welke (rente-) bedragen wel en niet aftrekbaar zijn.

De oplevering

Tijdens de opleveringsbezoeken kun je de woning controleren op gebreken. Dit kun je zelf doen, maar het kan verstandig zijn om een bouwkundig adviseur mee te nemen. Die kan ook gelijk de opleveringskeuring uitvoeren. De lijst van geconstateerde gebreken overhandig je aan de aannemer. Nadat de aannemer de gebreken heeft verholpen, tekenen jullie beiden het zogenaamde proces-verbaal van oplevering, waarin jullie aangeven dat de woning is opgeleverd. Dit proces-verbaal wordt naar de notaris gestuurd.

Je kunt ook gebruik maken van de 5%-regeling. Dit is een regeling waarbij je de notaris opdracht geeft de laatste 5% van de koop-/ aaneensom pas te betalen nadat de gebreken verholpen zijn. Na het ontvangen van het proces-verbaal, zal de notaris deze laatste 5% vrijgeven en overmaken naar de aannemer.

Vanaf het moment van oplevering kun je volledig over de woning beschikken. Houd er wel rekening mee dat dan de verzekering van de aannemer niet meer geldig is en je dus zelf een verzekering (opstalverzekering) voor de woning moet afsluiten.

In het kort:

1. Je maakt een afspraak met je Erkend Financieel Adviseur en bespreekt de mogelijkheden.
2. Je gaat op zoek naar een woning die binnen jouw mogelijkheden en wensen past.
3. Maak een afspraak met de verkopend makelaar.
4. Regel de hypotheek met je Erkend Financieel Adviseur
5. Onderteken de koop-/aaneemovereenkomst (zo nodig voorbehoud t.a.v. financiering opnemen)
6. Maak een afspraak met een notaris voor het ondertekenen van de hypotheek- en transportakte
7. De bouwtermijnen worden gedurende de bouw uit het depot betaald.
8. Je wordt opgeroepen voor de opleveringskeuring.
9. Je ondertekent het proces-verbaal, na het verhelpen van de gebreken.
10. De notaris betaalt eventueel de laatste 5% van de koopsom uit.