

e-Book

In 10 stappen naar je nieuwbouw

Alles wat je wil weten (of waar je nog niet aan gedacht had)



INTRO

Het begint niet bij de eerste steen

Een nieuwbouw, daar komt wat bij kijken. Attesten opvragen, opschortende voorwaarden bepalen, een lening zoeken, dat moet allemaal nog lang vóór je het beton in de molen doet draaien.

| 2

In deze gids leggen we een en ander uit. In tien stappen. In logische volgorde. Bij elk van de puntjes horen ook een paar tips. Natuurlijk staan niet alle details hier opgelijst — dat wil je ook niet — maar je schoonouders zullen al zwaar onder de indruk zijn als je met deze kennis aan tafel komt.

Met plezier!

je hypotheek.expert



STAP 1

Maak de rekening

Voor bouwgrond kan je, net als voor een huis, beroep doen op een hypothecaire lening. Een geluk, omdat die rentevoeten toch een heel pak lager liggen dan bij een persoonlijke lening. Let wel op, want de prijs van de grond is niet wat je uiteindelijk betaalt.

Voor een bouwgrond betaal je in Vlaanderen 12% **registratierechten** bovenop de aankoop-prijs. (Brussel en Wallonië zijn duurder, daar is het 12,5%.) Tenzij je een grond koopt waar de nieuwbouw al op staat. Dan betaal je niet 12% registratierechten maar **21% btw**, zowel op het huis als de grond. Enfin, dat is als de eigenaar van de grond en de constructie dezelfde persoon of firma is. Zijn het twee verschillende partijen, dan is het 12% registratierechten op de grond en 21% BTW op de constructie.

Wacht, maar hoe lang blijft een huis dan nieuwbouw? Zet je schrap: "Een woning wordt als nieuw beschouwd tot en met 31 december

van het tweede jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikname." In mensentaal: als er al kort iemand anders in het huis gewoond heeft, blijft het toch een nieuwbouw.

Daarbij komen ook nog **extra kosten**: het ereloon van de notaris, de aktekosten en de eventuele rekening voor landmeter en bodemattesten (zie puntje 2). Dat is allemaal geld dat je niet kan lenen bij de bank. Het zal dus uit je eigen spaarpot moeten komen.



TIP! Extra kosten kunnen niet mee in de lening.

| 3



STAP 2

Doe je research

Niemand wil een nestje op een moeras of een oude afvalberg bouwen. Alvorens je een stuk grond koopt, kan je dus best een en ander uitpluizen. Enfin, laten uitpluizen. Een verwittigd bouwer is er twee waard.

Vraag eerst en vooral het **stedenbouwkundig attest** op bij de gemeente. Elke gemeente heeft namelijk regels en regeltjes die knap vervelend kunnen uitvallen. Denk bijvoorbeeld aan die lange oprijlaan die je in gedachten had, in een straat waar dat niet mag. Misschien zijn er ook verkavelingsvoorschriften die verhinderen dat je de roze fermette van je dromen kan neerpoten.

Een stedenbouwkundig attest kost tussen de 25 en 150 euro, afhankelijk van de gemeente. Iedereen kan dat opvragen — in sommige gemeenten kan het zelfs online — je hoeft dus nog geen eigenaar van de grond te zijn.

Nog een belangrijk punt is de **staat van de bouwgrond**. Niet alle gronden zijn geschikt om zomaar een huis op te zetten. Denk maar aan overstromingsgebied waar je geen kelder

kan bouwen. Soms is de draagkracht van de grond niet groot genoeg, zodat je huis zou kunnen wegzakken of scheuren in de loop der jaren. Of de grond verontreinigd is, staat dan weer in het **bodemattest**. De verkoper is verplicht om dat op te vragen en te betalen.

Attesten, experts, allemaal goed en wel, maar wat als het rap moet gaan? Als je een buitenkans ziet, wil je snel toehappen. Geen probleem, maar neem dan wel **opschortende voorwaarden** op in je bod. Als er dan toch iets mis blijkt te zijn op het moment dat je alle attesten krijgt, gaat de koop vanzelf niet meer door.



TIP! Zet opschortende voorwaarden in je bod wanneer het rap moet gaan.

STAP 3

Kies je bouwformule

Het is als het sprookje met de drie varkens en de wolf.

Niet iedereen bouwt op dezelfde manier en elke formule heeft gevolgen.

Architect en zelfbouw

Hallo handige Harry. Bij zelfbouw doe je alles zelf om de kostprijs te drukken. Je hoeft geen werkuren van stielmannen te betalen en als je weet waar je moet zijn, zal je ook goedkoper aan materialen geraken. Hopelijk heb je twee rechterhanden en veel vrije tijd. Houd er ook rekening mee dat de verantwoordelijkheid volledig bij jezelf ligt. Valt er een muur om of ligt je vloer scheef, dan kan je enkel naar jezelf kijken. Zelfs de (verplichte) architect zal je niet kunnen helpen. Eén tip: zorg dat je goed **verzekerd** bent alvorens je start en al zeker wanneer je beroep wil doen op vrienden of familie. Een ongeval is snel gebeurd.

Architect en individuele aannemers

De oplossing voor wie er verstand van heeft, maar niet de tijd heeft om alles zelf te doen. Je vraagt zelf verschillende offertes op bij **diverse aannemers** en vergelijkt ze met elkaar. Het is een open deur, maar toch eens herhalen: kijk verder dan de prijs, want de kwaliteit en afwerking durven al eens verschillen. Door die coördinatie zelf op te nemen kan je veel uitsparen, maar je moet natuurlijk wel durven kiezen en vertrouwen op de ervaring en beloftes van de aannemers. Je kan je ook laten bijstaan door een bouwcoördinator die jij zelf aanstelt.

| 5





Architect en aannemersbedrijf

Je wil zelf niet instaan voor de coördinatie van meerdere aannemers en geeft de opdracht aan de architect. Die maakt zelf de prijsaanvragen en koppelt met jou terug om **één algemene aannemer** aan te duiden. Weinig stress voor jou, maar besef wel dat de architect daar niet gratis zijn uren in zal steken. De aannemer voert de werken dan uit tegen de afgesproken prijs terwijl de architect de werf coördineert en controleert.



TIP! De bouwformule, dat is het evenwicht tussen prijs en kopzorgen.

Sleutel-op-de-deur

Wil je zekerheid over het hele bouwproces? Ga dan maar voor die sleutel-op-de-deur. Hier ligt zowat alles 100% vast, van prijs tot bouwtermijn. De projectontwikkelaar staat in voor het volledige project en sluit meestal zelf het contract af met de architect. Jij zal hoogstens de keuken, de tegels voor de badkamer en het hout voor de plancher moeten kiezen. Het grote voordeel van sleutel-op-de-deur is dat je meestal onder de wet Breyne valt, **die de consument beschermt**. Zo zullen failliete aannemers er bijvoorbeeld niet voor zorgen dat je een deel van je voorschot kwijtspeelt. Het zal allemaal duurder zijn, maar je kans op een maagzweer van de stress is quasi nihil.



STAP 4

Zoek een lening

Is het niet makkelijk om de lening voor de grond en het huis te combineren? Ja, maar niet per se slimmer. Er kan namelijk best veel tijd verlopen tussen de aanschaf van de grond en het begin van de bouw. Zet je schrap, we leggen hieronder uit waarom dat van belang is.

Bouwen is altijd wachten. Denk aan de plannen en bestekken van de architect, de wachttijd voor een bouwvergunning, de termijn voor mogelijke bezwaren van de buurtbewoners... Als je vermoedt dat het lang zal duren, kan je de lening voor de grond en voor het huis best van mekaar loskoppelen.

Dat heeft te maken met de zogenaamde **opnametijd**. Een lening voor een bouwproject neem je namelijk niet in één keer op. Je krijgt het geld van de bank naargelang de werken vorderen. Ze betalen in schijven op basis van de facturen van de aannemer, die jij naar hen

doorstuurt. (In het begin van de bouw zal je wel eerst het spaargeld dat je voorzien had, moeten uitgeven. De lening spreek je dus maar aan wanneer je eigen middelen uitgeput zijn.)

Tijdens de opnameperiode betaal je enkel **intresten** aan de bank. De grote som (het kapitaal) mag wachten tot later. Dat is een mooie regeling, en het voelt ook juist. Tenslotte woon je nog niet in je nieuwe nestje en moet je waarschijnlijk nog elders huren. Maar bij die goeie deal hoort een belangrijke spelregel: je krijgt normaal maar 24 maanden de tijd.

17



En twee jaar is niet lang, als er iets fout loopt. Eenmaal alle schijven uitbetaald zijn, dan start onverbiddeijk de afbetaling van je woonkrediet.

Lees: vanaf dan is het veel meer geld, elke maand. En daarom laat je de lening voor de bouw dus best pas beginnen bij de start van de werken, niet bij de aankoop van de grond. Snappie?

Trouwens, om te lenen voor de bouwgrond, hoef je niet noodzakelijk een hypothecaire lening aan te gaan. Een gewoon '**consumentkrediet**' — alsof je zou lenen voor een auto — is minder gedoe en je spaart de kosten van de notaris uit. Voor een hypothecaire lening moet je wél langs de notaris, maar je leent dan weer aan een lager percentage. Het is een evenwichtsoefening die hypotheek.winkel voor jou kan berekenen.

Nog één ding. De meeste banken vragen tijdens de bouw ook een vergoeding voor de bedragen die ze voor jou reserveren, maar nog niet kunnen uitbetalen omdat ze nog op de facturen wachten. De ene bank rekent die **reserveringsprovisie** aan vanaf dag één, de andere vanaf maand 7, nog een andere vanaf maand 13... En er zijn banken die het helemaal niet doen. Ook de intresten die de banken aanrekenen, verschillen.

Riep er daar iemand om hulp? Begrijpelijk. Maar dit is dagelijkse kost voor hypotheek.experts. Dus kies maar: lees bovenstaande paragrafen nog een paar keer of maak een afspraak.



TIP! Het is slim om de lening voor de grond en de bouw los te koppelen.



STAP 5

Kies je architect

Voor een nieuwbouw is een architect bij wet verplicht. Dat is maar goed ook. Het is natuurlijk een extra kost — en geen kleintje — maar je mag er toch op rekenen dat die het klappen van de zweep kent. Jij zet nu eenmaal niet elke maand een huis.

De architect zorgt in eerste fase voor het **voorontwerp** en de **raming** van de kosten. Van zodra je hiermee akkoord gaat, zet zij/hij verdere stappen richting **omgevingsvergunning** en **uitvoeringsontwerp**. Tijdens de werken zal de architect controles doen op de werf om te checken of alles volgens plan verloopt. Wanneer de aannemer alles prima vindt, zal een goeie architect nog eens met het vergrootglas gaan zien of er niets onder de mat geschoven is.

De architect is dus een onmisbare schakel in het hele bouwproces en neemt een serieuze

verantwoordelijkheid op zich. Zo iemand kost uiteraard geld. Er zijn verschillende manieren waarop ze hun kosten berekenen. Dat gaat van kostprijs **per uur**, een **percentage** op de totaalcost van de woning tot een prijs **per vierkante meter**. Stem dus op voorhand af hoe de rekening eruit zal zien en welke onvoorziene omstandigheden de factuur kunnen doen oplopen.

Reken maar snel op minimaal 10.000 euro — en dan ben je er nog goedkoop vanaf. Een en ander hangt natuurlijk af van het takenpakket dat de architect op zich neemt (zie puntje 3).



Goed om te weten: er zijn een aantal banken die deze kost mee opnemen in de hypotheecaire lening. Neem contact op met hypotheekwinkel als je geen zin hebt om zelf uit te zoeken dewelke.

Er komt trouwens nog een extra persoon op de werf: de veiligheidscoördinator. Waar de architect de technische uitvoering in de gaten houdt, zal die persoon erop toezien dat de bouwwerken veilig blijven, zowel voor wie er werkt als voor wie er op bezoek komt.



TIP! Een goede architect is elke euro waard, en je kan er ook voor lenen.





STAP 6

Let op je energie

De klimaatdoelstellingen zijn niet van de poes en de Vlaamse Overheid begint de zaak stilaan serieus te nemen. Dat moet wel, als we met zijn allen zo goed als klimaatneutraal willen zijn tegen 2050. De enige manier om daarvoor te zorgen, zijn strenge regels en controles. En ja, die gebeuren wel degelijk.

Wie een huis bouwt, moet aan heel wat EPB-eisen voldoen (EnergiePrestaties en Binnenklimaat). Als je het daar niet te nauw mee neemt, komt het je duur te staan. Hoe groter de overtreding, hoe hoger de boete. Trouwens, denk niet alleen aan die boete. Je betaalt ook gewoon sluimerende energiekosten voor een slecht geïsoleerd huis. De meeste van de regels worden gelukkig opgevangen door je **architect**. Die fungeert als gids doorheen je stapel papierwerk — oef!

Het standaardpakket bestaat uit duurzame isolatie, dubbele tot driedubbele beglazing, en voor de fans ook zonnepanelen, een warmtepomp... Op het einde van je bouwproject wil de overheid je **EPC** zien, binnen de 12 maanden na oplevering. De verslaggever kan je eigen architect zijn, maar een andere energiedeskundige kan ook (dat bepaal je al aan het begin van de werken). Je woning krijgt een E-peil dat onder E30 moet blijven. Maar zoals we zeiden: je hoeft de details niet te begrijpen, als de architect dat maar doet.



TIP! De architect zal ervoor zorgen dat je de energienormen haalt.



STAP 7

Aanvaard de oplevering

Joepie, D-day komt dichterbij! Bij het einde van de werken levert de aannemer het resultaat op en aanvaardt de bouwheer de woning. Normaal gezien gebeurt dat in twee stappen: de voorlopige en de definitieve oplevering.

Bij de **voorlopige oplevering** gaat de verantwoordelijkheid voor de nieuwbouw over van de aannemer naar jou. Een belangrijk moment dus. Zie je nog akkefietjes aan het huis, dan moet je de oplevering echt weigeren tot ze aangepakt zijn. De architect zal je wel bijstaan om streng te zijn. Als er nog ergens een plint ontbreekt, dan is dat geen ramp, maar ze moet wel opgenomen staan in een duidelijke to-do list. Na de voorlopige oplevering mag je verhuizen en de champagne koud zetten. Let op: als je vooraf al je intrek neemt, dan telt dat als een stilzwijgende goedkeuring. Houd je dus in!

In de volgende maanden kunnen natuurlijk ook nog gebreken aan het licht komen die je op voorhand moeilijk had kunnen spotten. Denk bijvoorbeeld aan vochtproblemen of een stopcontact dat dienst weigert. Daarom is het, één jaar na de voorlopige oplevering, aan de **definitieve oplevering**. Je geeft hiermee aan dat je geen lijken in de kast hebt gevonden en dat alle laatste werken volgens afspraak uitgevoerd zijn. Opnieuw: je mag ze pas aanvaarden van zodra de nodige herstellingen gebeurd zijn.

| 12



TIP! Verhuis nooit voordat de voorlopige oplevering beklonken is.



STAP 8

Laat het KI bepalen

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, dat is een mondvul. Maar je mag ook kadaster zeggen. Zij zijn het die het KI (kadastraal inkomen) van je huis bepalen na de bouw. Niet onbelangrijk, want dat is de basis voor een jaarlijkse belasting voor de rest van je leven.

Het KI ontstond in 1975 als een fictieve huurprijs: de waarde die je huis zou hebben als je het op de markt zou brengen. Dat is relatief natuurlijk, want naar normen van vandaag zou je die huurprijs al maal 1.863 moeten doen! Toch is het KI geen nattevingerwerk. Het kadaster houdt rekening met het type bebouwing (vrijstaand of een rijhuis), het aantal slaapkamers, de oppervlakte... Op basis van het KI zal je elk jaar meer of minder **onroerende voorheffing** betalen.

| 13

Jij bent zelf verplicht om het kadaster van jouw gemeente in te lichten, binnen de 30 dagen nadat je intrekt. Even later valt de brief in de bus die je KI bepaalt. Ga je niet akkoord, dan kan je nog een herziening aanvragen. Een mailtje zal niet volstaan, het zal met een aangetekende brief moeten.

Goed om te weten: de Vlaamse overheid geeft voor nieuwbouwwoningen met een laag energiepeil **korting** op de onroerende voorheffing. Hoeveel, dat hangt af van wanneer je bouwt (hoe rapper hoe liever) en hoe flink je E-score is. Scoort je huis onder de 20, nog vóór eind 2021, dan mag je zelfs vijf jaar volledige vrijstelling verwachten. Toch een mooie surplus.



TIP! Je moet zelf het kadaster inlichten van zodra je verhuisd bent.



STAP 9

Blijf attent

Aansprakelijkheid is een taai beestje. De aannemer en de architect zijn na de oplevering nog tien jaar verantwoordelijk voor 'ernstige gebreken die de structuur en stevigheid van het gebouw in het gedrang brengen'. Maar ze durven al eens de zwartepiet door te spelen.

Het zal je maar overkomen. Gevelstenen die barsten tijdens de eerste harde winter, een riolering die het laat afweten na anderhalf jaar, een huis dat stilletjes verzakt door instabiele funderingen. Bij zulke zware gebreken zijn de architect en de aannemer nog **tien jaar aansprakelijk**.

Maar. Er bestaat geen precieze opsomming van de gebreken die onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen. Meestal is het aan een rechter om dat te bepalen, op basis van de bevindingen van **bouwexperts**. Tweede maar: als die experts inderdaad beslissen dat het probleem niet van slijtage komt, is het dan de fout van de architect of de aannemer? Je kan het al raden, ook dat kan een steekspel worden. Het gaat dan ook vaak over een smak geld.

| 14

Wat kan je doen om die sleur te vermijden? Weinig. Behalve één ding misschien. Wees extra attent op het moment van de aankoop (met up-to-date attesten over de bouwgrond) en **bij de definitieve oplevering**. Misschien is het geen slecht moment om op dat moment een expert in te schakelen als je nog over iets twijfelt?



TIP! Los zoveel mogelijk op bij de oplevering, daarna wordt het lastig.



STAP 10

Vraag onze hulp

| 15

**We hielden deze tip tot het einde, maar die hoorde eigenlijk in het begin.
Bij hypotheek.winkel doen we namelijk veel meer dan de beste lening zoeken.**

Reken maar dat wij al wat verhalen gehoord hebben over nieuwbouw. We kennen de banken en hun voorwaarden, we weten waar je welke attesten moet halen, we weten wat je wel en niet kan eisen van een architect en we kennen de juridische veldslagen.

Kom dus eens op de koffie, voordat je begint te metsen.



Een afspraak met **hypotheek.winkel** kan altijd in je buurt. Gratis!



In dat huis van jou zal je natuurlijk nog vele jaren wonen en vragen kunnen altijd opduiken, ook jaren na de aankoop. Hypotheek.winkel blijft dan ook paraat tijdens de volledige looptijd van je krediet.

**EEN VRAAG OVER VERBOUWINGEN OF HERFINANCIERING?
BEL ONS GERUST EENS OP!**

MEER INFO? WWW.HYPOTHEEKWINKEL.BE

Deze informatie werd je aangeboden door

www.hypotheekwinkel.be

Tekst hypotheek.winkel Beeld Shutterstock.com Opmaak Nadruk.be



hypotheek.winkel

wij vergelijken voor jou



- 100 % onafhankelijk
- begeleiding van A tot Z
- gratis hypotheek.expert

