

NIEUWBOUWGIDS



HOE KOOP IK EEN
**NIEUW
BOUW
HUIS?**

Een 10 stappen
handleiding



thuis
nieuwbouwmakelaars





inhoud

05	voorwoord	15	stap 7 De "hoera-brief"
07	stap 1 Is dit je droomhuis?	16	stadshistoricus Beno Hofman aan het woord
08	stap 2 Een optie nemen	19	stap 8 Bouwen en Betalen
09	stap 3 Wat kost een nieuwbouwhuis?	20	stap 9 De oplevering
10	'home is where the future starts'	21	stap 10 Verhuizen, wonen en garantie
13	stap 4 Een hypotheek	22	breng sfeer in je nieuwe woning met kunst
14	stap 5 Een koop-/aan- nemingsovereen- komst tekenen	24	even voorstellen
15	stap 6 Na het Ondertekenen	26	waarom Thuis Nieuw- bouwmakelaars?



voorwoord

Een nieuw huis kopen is in eerste instantie al erg spannend. Waar wil je wonen, wat vind je belangrijk, hoelang wil je er blijven wonen? Allemaal vragen die je jezelf moet stellen voordat je op zoek gaat naar je nieuwe droomhuis. Zoek je een huis voor jou alleen of wil je een huis waar je een gezin kan stichten? Of zoek je juist een appartement omdat je kinderen al uit huis zijn? Bij elke fase in je leven past een ander huis.

Bij het bekijken van bestaande huizen loop je er vaak tegenaan: het huis is prachtig, maar die keuken... Brrrr, dat is echt niet jouw smaak. Of het huis staat nét niet op de goede plek. Een bestaand huis is zelden in één keer helemaal goed. Daarnaast heb je bij een bestaand huis vaak te maken met het nodige (achterstallige) onderhoud. Bij een nieuwbouwhuis heb je dat niet.

Anders dan bij het kopen van een bestaand huis, heb je bij het kopen van een nieuwbouwhuis wél heel veel keuzes te maken. Welke kavel in het project vind je het mooiste liggen, welk type huis kies je, wil je de standaardwoning of zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden? Oftewel: van een nieuwbouwhuis kun je gelijk helemaal je eigen huis maken!

Maar een nieuwbouwhuis kopen is ook best spannend! Want wat koop je dan eigenlijk? Het huis bestaat tenslotte alleen nog maar op papier. Waar moet je op letten? Welke stappen doorloop je? Hoe weet je nou of je meubels wel in de nieuwe woonkamer passen? Waar moet je de stopcontacten plaatsen en waar moet het lichtpunt in het plafond komen? En hoe werkt dat eigenlijk met een hypotheek en bouwrente? Allemaal praktische zaken waar je aan moet denken bij het kopen van een nieuwbouwhuis.

In dit gidsje hebben wij de belangrijkste stappen en aandachtspunten voor het kopen van een nieuwbouwhuis voor je op een rij gezet. Daarnaast geven een aantal specialisten je nog praktische tips.

Tot slot wensen we je veel succes en plezier bij misschien wel de belangrijkste aankoop in je leven, een nieuwbouwhuis.

**Dagmar Bolwijn, Obbe Gert Olthof,
Chris Rengers, José Westerdijk,
George Groote**

*Team Thuis Nieuwbouwmakelaars
& Thuis Verhuurmakelaars*

HOE KOOP
IK EEN

NIEUW BOUW HUIS?

In 10 stappen

STAP 1

Is dit je droomhuis?

Soms word je in een klap verliefd op een huis... Geweldig, maar is het dan ook daadwerkelijk je droomhuis? Een huis moet passen bij je situatie. Ben je alleen of ga je er samen wonen? En wil je kinderen of niet? Of zijn de kinderen juist al de deur uit? Allemaal zaken die van invloed zijn op de omgeving waar je gaat wonen en op de grootte van je nieuwe huis.

Om de omgeving te leren kennen, is het verstandig om op diverse verschillende tijdstippen en dagen van de week in de omgeving rond te rijden. Spreek eens een buurtbewoner aan en doe je boodschappen in de supermarkt in de buurt. Zo leer je veel over je nieuwe omgeving. Soms is een nieuwbouwwijk helemaal nieuw en zijn er nog geen voorzieningen. Ook dat is belangrijke informatie. Vind je het belangrijk om scholen en winkels dichtbij te hebben? Zoek je een kindvriendelijke omgeving of wil je juist dicht bij het centrum van een dorp of stad wonen?

Ook binnen een project heb je vaak nog keuze uit woningen met verschillende liggingen. Hou je van een zonnige tuin? Denk dan goed na over het moment van de dag waarop je in de zon wilt zitten: als je overdag werkt heb je meer aan een tuin op het westen dan op het zuiden.

In je huis moet je je proberen voor te stellen wat je met welke ruimte wilt gaan doen; hoeveel slaapkamers heb je nu nodig en hoeveel over een tijdje? Ga je op zolder nu al slaapkamers maken of kan dat ook nog over een paar jaar? Wil je aan huis werken? Heb je een garage nodig voor je auto of kan je daar beter een bijkeuken en berging van maken?

Wil je nu of op termijn de mogelijkheid hebben om op de begane grond een slaapkamer en badkamer te maken? Een huis koop je tegenwoordig niet meer voor een korte periode, dus moet je er van tevoren goed over nadenken.



STAP 2

Een optie nemen

Als je een huis hebt gevonden dat aan je wensen voldoet, kan je bij de verkopende makelaar een optie nemen. Een optie verplicht jou nog tot niets. Het geeft alleen aan dat de makelaar het huis voor je reserveert en in die periode niet aan iemand anders kan verkopen. Een optie is dan ook meestal gratis. Een makelaar verstrekt een optie op een nieuwbouwhuis meestal voor ongeveer veertien dagen. Soms moet je een reserveringsvergoeding betalen en teken je een reserveringsovereenkomst. Dit is dan vaak voor een langere periode dan 14 dagen. In de optieperiode heb je een gesprek bij de makelaar op kantoor en ontvang je daar alle verkoopdocumentatie. Je moet dan denken aan: een brochure, bouwtekeningen, een technische omschrijving, een meerwerklijst en eventueel informatie over sanitair en keukens.

Allereerst moet je goed in kaart krijgen wat er standaard al in (de prijs van) je huis zit. Zit er al een badkamer en toilet in? Zit een keuken bij de prijs in? Zitten er standaard al ramen op zolder? Hoe zijn de wanden afgewerkt? Hoe groot is de basiswoning? Daarna kan je naar de meerwerklijst gaan kijken.

Een meerwerklijst is meestal ingedeeld in twee delen: de ruwbouwopties en de afbouwopties. De ruwbouwopties zijn de grote wijzigingen in je huis: een erker, een uitbouw, een dakkapel et cetera. De afbouwopties zijn zaken zoals extra stopcontacten en het verplaatsen van leidingwerk. De bouwer van je nieuwe huis wil de grote ruwbouwopties als eerste van je weten. Daar moet hij rekening mee houden tijdens de bouw. De afbouwopties heb je nog iets meer tijd voor.

Tijdens je optieperiode kan je alles op een rijtje zetten en bijvoorbeeld ook alvast eens gaan kijken bij een keukenshowroom en een sanitairspecialist. Ook is het verstandig om tijdens je optieperiode een afspraak in te plannen bij een hypotheekadviseur. Bij de meeste makelaars kan dit aansluitend aan je eerste gesprek.

**‘BRENG GOED IN KAART
wat er al standaard in je
NIEUWBOUWHUIS ZIT’**

STAP 3

Wat kost een nieuwbouwhuis?

Bij de prijs van een bestaand huis staat meestal k.k. (kosten koper) en bij die van een nieuwbouwhuis staat meestal v.o.n. (vrij op naam). In het eerste geval, kosten koper, betaalt de koper alle kosten van bijvoorbeeld de notaris. Ook betaal je bij de koop van een bestaand huis overdrachtsbelasting. Bij de aankoop van een nieuwbouwhuis heb je deze kosten niet. De notariële overdracht van je huis wordt betaald door de projectontwikkelaar en overdrachtsbelasting hoeft je bij een nieuwbouwhuis niet te betalen. Dat scheelt behoorlijk!

Met welke kosten moet je bij een nieuwbouwhuis dan nog wel rekening houden? In het kort het volgende lijstje:

- Aankoopbedrag van je huis	€
- Meerwerk	€
- Keuken	€
<i>(zit meestal niet bij de prijs in)</i>	
- Badkamer uitbreiden	€
<i>(basis zit meestal wel bij de prijs in)</i>	
- Vloerbedekking	€
- Wandafwerking	€
<i>(de wanden zijn meestal behangklaar)</i>	
- Gordijnen	€
- Tuinaanleg	€
- Kosten hypotheekadviseur	€
- Kosten financiering	€
<i>(renteverlies tijdens de bouw)</i>	
- Notariskosten hypotheekakte	€

TOTAAL € ?



Na maanden wachten is het eindelijk zover: je nieuwbouwhuis is klaar! Tijd voor de inrichting. Maar waar begin je? Interieuradviseur en -ontwerper Bert Postma en interieurcoach Geerke Ritzema bieden een helpende hand en adviseren bij de inrichting van nieuwbouwwoningen. Juist al voordat de bouw start, gaat Bert met de kopers om tafel.



Bert Postma

Geerke Ritzema

‘Home
IS WHERE
the
FUTURE
starts’

Hoe gaat dat precies in z'n werk, het adviseren van mensen bij de inrichting van een nieuwbouwwoning?

Bert: 'Ik adviseer vooral bij nieuwbouw en help mensen met de indeling van hun nieuwe huis. Ik denk bijvoorbeeld mee over het lichtplan - nog voor de fundering is gelegd.'

Geerke: 'Je begint altijd met het vergelijken van de plattegrond met je eigen wensen. Hoe wil je wonen en wat is voor jou belangrijk? Ik adviseer bij veel nieuwbouwprojecten, maar doe ook veel bestaande bouw en verbouw. Een persoonlijke touch geven in een nieuwbouwwoning is erg belangrijk.'

Hoe creëer je sfeer in een nieuwbouwwoning?

Bert: 'We leren eerst de consument kennen. Wie zijn ze en wat zijn hun wensen? Hebben ze kinderen of willen ze binnenkort gezinsuitbreiding? Wat is hun beleving en welke stijl past bij ze? Landelijk, stijlvol of modern? Vervolgens ga je aan de slag met kleuren. Kleur haalt het "nieuwe" er vanaf. Het is belangrijk dat je het juiste lichtplan gebruikt om sfeer te creëren.'

Geerke: 'De meeste nieuwbouwwoningen zijn heel strak. Sfeer creëren doe je door tegenstellingen in je huis te integreren, dus warm tegenover koud, zacht tegenover hard en licht tegenover donker. Denk bijvoorbeeld aan een giet- of betonvloer met een zacht, kort tapijt erop.'

Wat is er allemaal mogelijk met een nieuwbouwwoning?

Bert: 'Je kan kiezen voor een aanbouw, en zulke opties kun je in een vroeg stadium al overwegen. Of de optie om de woning te spiegelen, door bijvoorbeeld de keuken met kookeiland aan de voorkant van de woning te plaatsen in plaats van aan de achterkant.'

Geerke: 'In feite is alles mogelijk, maar het is afhankelijk van het bouwproject en natuurlijk je budget. Bij sommige bouwprojecten koop je alleen de buitenmuren en mag je binnen alles zelf bepalen. Bij sommige projecten is het binnenwerk al bepaald.'



Waar lopen veel mensen die net een nieuwbouwwoning gekocht hebben tegenaan?

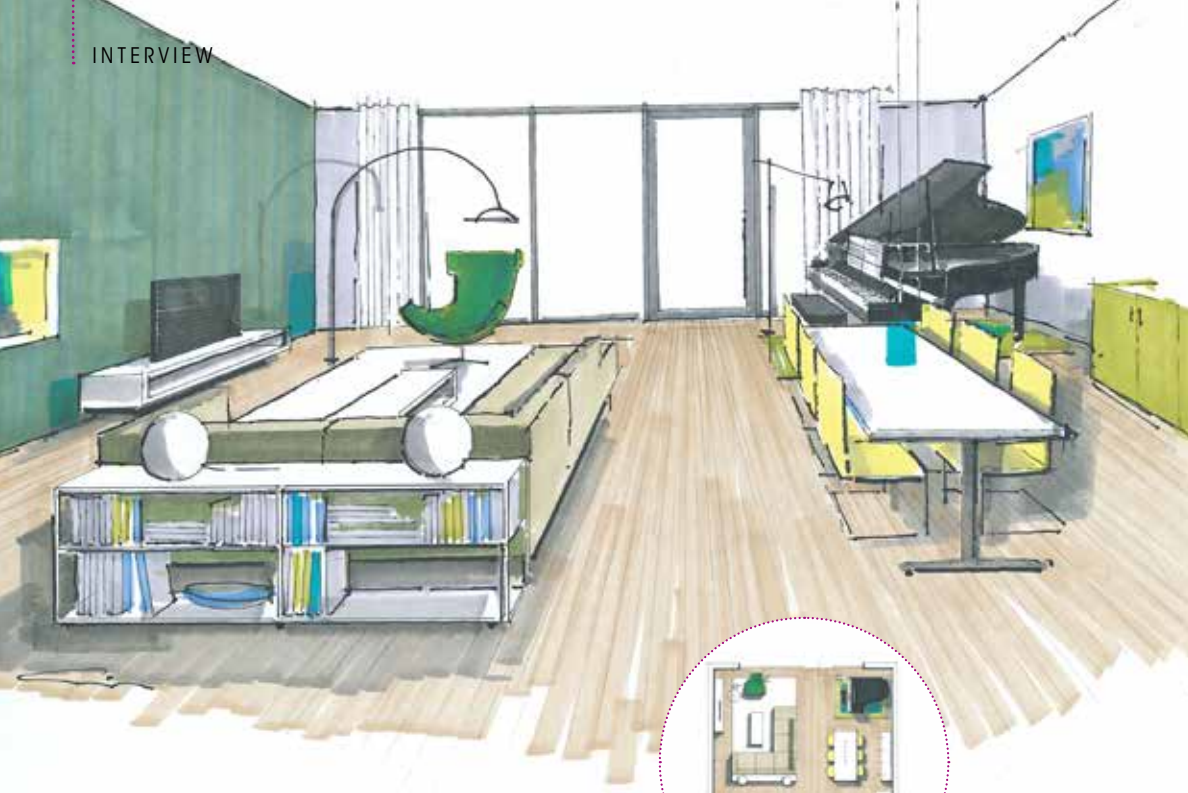
Bert: 'Hoe ze de keuken moeten plaatsen en waar ze de verlichting willen. Dus: hoe ga je met de indeling om? Waar zet je de eettafel neer en hoe zorg je ervoor dat het licht er recht boven hangt? Ik schets een indeling om te laten zien hoe de kamer straks wordt, waar je de tafel kan neerzetten en waar je de lamp hangt zonder kabeltjes en snoertjes aan het plafond. En dit bedenken we allemaal dus al voor het huis gebouwd wordt.'

Geerke: 'Mensen die al een vloer hebben besteld, terwijl de keuken er nog in moet. Stopcontacten die op de verkeerde plek zitten. Ook de haard wordt vaak op een foute plek geplaatst. Het is belangrijk dat je eerst weet hoe je je meubels opgesteld wilt hebben, voordat je de haard plaatst. Doe het stap voor stap!'

Kun je er al voor zorgen dat het sfeervoller wordt voordat de bouw begint?

Bert: 'Voor de bouw begint, denken wij al mee over waar de lichtsckakelaars moeten komen. Dat je niet een rij van vijf schakelaars op één wand krijgt. Verder houden we rekening met de vraag of de nieuwe bewoners gordijnrails willen integreren. De akoestiek in een woning speelt ook een rol, dus bekijken we soorten raambekleding en het soort vloer. Daarmee kun je ervoor zorgen dat het niet "hol" klinkt in huis.'

Geerke: 'Waar je altijd rekening mee moet houden is hoe het huis geplaatst wordt: woon je richting het zuiden of juist niet? Daar kun je voor je bouw al aan denken. Hoe wil je wonen, hoe is je uitzicht en hoe zet je het huis op de kavel? Verder kun je kijken naar stenen en wandafwerking, mits je de mogelijkheid hebt om dat zelf te bepalen. Je kunt bijvoorbeeld kiezen voor mooie, warme stenen en hardhouten kozijnen.'



Hoe neem je de klant mee in het proces?

Bert: 'Home is where the future starts. Als je goed nadenkt over je huis, ga je een leuke toekomst tegemoet. Het is belangrijk dat wij op één lijn komen met de consument, zijn of haar wensen staan voorop.'

Geerke: 'Ik vind het belangrijk om het "vertrekpunt" van de klanten mee te nemen. Waar kom je vandaan en hoe zag je oude huis eruit? Als ze zich daar prettig hebben gevoeld, is het belangrijk om dat gevoel ook mee te nemen naar het nieuwe huis.'

Waar gaat je voorkeur naar uit: digitaal of handmatig een beeld schetsen?

Bert: 'Ik maak altijd eerst een moodbord. Want visualiseren is realiseren. Daarna schets ik handmatig mijn plan, zodat mensen zien hoe het gaat worden. Je laat stoffen zien en voelen. Dan krijgt de klant veel meer het gevoel dat het begint te leven en dat het echter wordt. Zo begeleid ik ze van begin tot eind.'

Geerke: 'Voor ik begin met digitale schetsen, pak ik eerst de plattegrond en maak ik met de consument een indeling. Dan komen de stalen op tafel en kiezen we de materialen, om vervolgens verder te gaan met de kleurkeuze.'

Wat zijn de huidige trends op het gebied van interieur?

Bert: 'Blauw- en olijfgroentinten zijn momenteel populair. Goud en okergeel ook, dat is de trend die je ook veel ziet in kleding. Steigerhout is alweer verdwenen, terwijl staal juist doorzet. Zwarttinten, gietvloeren en harde vloeren, zoals hardhout of pvc, zie je ook veel.'

Geerke: 'Zachte stoffen, zoals fluweel, omdat mensen vaak harde materialen hebben als hout en beton. Ik merk ook dat mensen weer meer behoefte krijgen aan warmte in huis. Tip: probeer je interieur door een bijzonder meubelstuk net even anders te maken.'



Bij aankoop van een nieuwbouwwoning via Thuis Nieuwbouwmakelaars krijg je 2,5 uur **gratis interieuradvies** van één van de specialisten!

STAP 4 Een hypotheek

Bij het kopen van een bestaand huis ga je naar de notaris, betaal je het hele huis in één keer, krijg je de sleutel en kan je er gaan wonen. Bij een nieuwbouwhuis werkt dat net even anders.

Ten eerste weet je op het moment waarop je een nieuwbouwhuis koopt meestal nog niet precies wanneer de bouw van je huis gaat starten. Omdat dat moment vaak nog niet vastligt is het belangrijk om hier met het aanvragen van je hypotheekofferte rekening mee te houden. Een hypotheekofferte heeft namelijk altijd een bepaalde houdbaarheid: meestal is een offerte drie maanden geldig. Als je niet binnen die drie maanden naar de notaris gaat (lees: als de bouw van je huis niet binnen drie maanden start), vervalt je offerte. Om je offerte dan eventueel te verlengen, moet je vaak bereidstellingsprovisie betalen. Overleg daarom met je hypotheekadviseur over het moment waarop je je offerte aanvraagt en over de geldigheidsduur en verlengbaarheid van je offerte.

Vervolgens gaat je hypotheek in op het moment dat de bouw van je huis daadwerkelijk start. Een nieuwbouwhuis betaal je niet in één keer maar in termijnen. Meestal is het zo dat je het hele hypotheekbedrag op een bouwdepot gestort krijgt. Een soort spaarrekening waarvan je gedurende de bouw van je huis steeds je termijnnota's betaalt. In het begin van de bouw staat er nog veel geld op deze rekening maar naarmate de bouw vordert, raakt deze rekening steeds leger. Omdat je tijdens de bouw nog niet je normale maandlasten betaalt voor de nieuwe hypotheek, maar al wel het geld gebruikt voor het betalen van je nota's, rekent de geldverstrekker je hiervoor rente. Dit noem je renteverlies tijdens de bouw. Met je hypotheekadviseur kan je overleggen welke hypotheekvorm het beste bij je past en of je het renteverlies tijdens de bouw meefinanciert of dat je het uit eigen zak betaalt.

Na de oplevering van je huis ga je de normale maandlasten voor je nieuwe hypotheek betalen.

STAP 5

Een koop-/aannemingsovereenkomst tekenen

Een koop-/aannemingsovereenkomst... Is dat hetzelfde als een koopcontract? Niet helemaal:

Omdat je bij een nieuwbouwhuis in eerste instantie alleen een stuk grond koopt en je vervolgens met de aannemer afsprekt welk huis er op die grond gebouwd gaat worden, noem je het contract een koop-/aannemingsovereenkomst. Soms zijn het ook twee losse contracten: een koopovereenkomst voor de grond en een aannemingsovereenkomst voor de bouw van je huis.

In deze overeenkomst staat onder andere in hoeveel termijnen je je huis gaat betalen, en bijvoorbeeld ook of er nog bepaalde voorwaarden van de gemeente gelden. Soms verplicht de gemeente je bijvoorbeeld om een bepaalde haag in stand te houden of om parkeerplaatsen op je eigen terrein aan te leggen. In de meeste gevallen is de projectontwikkelaar aangesloten bij een waarborginstelling als Woningborg of het SWK en in dat geval is de koop-/aannemingsovereenkomst grotendeels een standaard document dat je ook zo op internet kunt vinden.

De makelaar maakt deze overeenkomst op en zal je deze eerst per email toesturen zodat je het thuis alvast kunt doorlezen. Een makelaar mag nooit zomaar wijzigingen aanbrengen in deze contracten zonder overleg met de projectontwikkelaar en eventueel de waarborginstelling.

In een koop-/aannemingsovereenkomst staat standaard altijd een ontbindende voorwaarde voor je financiering. Hiervoor moet je vaak van tevoren aan de makelaar aangeven wat straks je totale hypotheekbedrag wordt en wat de (bruto) maandlast is voor je nieuwe huis. Als je dan onverhoopt je hypotheek toch niet kan krijgen óf als je wel een hypotheek kan krijgen maar alleen voor een veel hogere maandlast, kan je de koop ontbinden. Dit moet je dan uiteraard wel aan kunnen tonen.

Voordat je je handtekening onder deze overeenkomst zet, zal de makelaar het hele contract met je doornemen en je vragen hierover beantwoorden.

STAP 6

Het contract is getekend... en nu?

Tussen het moment waarop je je handtekening hebt gezet onder een koop-/aannemingsovereenkomst en het moment waarop je huis daadwerkelijk wordt gebouwd, zit nog wat tijd. Een projectontwikkelaar gaat vaak pas starten met de bouw van een project als tenminste 75% van de huizen in dat project verkocht zijn. Dit staat ook genoemd in je koop-/aannemingsovereenkomst onder het kopje: "opschortende voorwaarden". De overeenkomst ligt bij de notaris en wordt even in de ijskast gezet totdat er genoeg huizen zijn verkocht.

Ondertussen hoef je natuurlijk niet stil te zitten! Bij de meeste projectontwikkelaars is dit namelijk het moment waarop je uitgenodigd wordt door de kopersbegeleider. Deze gaat met je bespreken of je nog meerwerk-wensen hebt en of je nog iets wilt veranderen of toevoegen in je nieuwe huis. Van deze kopersbegeleider hoor je ook wat de deadlines hiervoor zijn, dus tot wanneer je nog dingen kan wijzigen. Ook ga je in deze periode naar de showroom voor het sanitair en tegelwerk en ga je je oriënteren op een keuken.

Denk bij het uitzoeken van je meerwerk ook aan voorbereidingen voor eventuele veranderingen die je later zelf nog aan je huis wilt uitvoeren. Eén of twee loze leidingen naar zolder voor als je daar later kamers wilt maken, softspots in de plafonds voor als je later een open haard en rookkanaal wilt maken en bijvoorbeeld voorbereidingen voor als je later zonnepanelen op je dak wilt.



STAP 7

De HOERA-brief!

De "hoera-brief" is de brief die je krijgt van de projectontwikkelaar op het moment dat er voldoende huizen zijn verkocht om met de bouw te kunnen starten. Hierin staat dus wanneer de bouw start en wanneer je naar de notaris kan. De projectontwikkelaar geeft hiermee aan dat de "opschortende voorwaarden" in het contract zijn vervallen. Je kunt nu een afspraak maken bij de notaris. Doe dit zo snel mogelijk om te voorkomen dat je bouwrente moet gaan betalen. Als de bouw eenmaal is gestart en je gaat pas later naar de notaris, kan het zijn dat je bouwrente moet betalen. Dit staat ook in je koop-/aannemingsovereenkomst. Bouwrente stopt altijd op de dag dat je bij de notaris tekent voor de koop van je huis en voor je hypotheek.

‘BOUWRENTTE STOPT ALTIJD OP DE DAG DAT JE BIJ DE NOTARIS TEKENT VOOR DE KOOP VAN JE HUIS’



Bron: NL Architects

STADSHISTORICUS BENO HOFMAN:

‘De kans is groot dat het Forum er over honderd jaar nog staat’



Foto: Robert van der Molen

Beno Hofman is de officieuze stadshistoricus van Groningen en maakte van zijn hobby, de Groninger geschiedenis, zijn werk. Hij kreeg bekendheid door het televisieprogramma Beno's Stad voor OOGTV en schreef de teksten voor de Groninger stadsmonumentborden. Hoe denkt hij eigenlijk over nieuwbouw in Groningen en welke gebouwen staan er over honderd jaar nog? Hij laat er graag z'n licht op schijnen.

Al jaren schrijft en spreekt Beno Hofman over de Groninger geschiedenis. Ook de ontwikkeling van de stad met bijzondere bouwprojecten hoort daarbij. Eén van de dingen waar de stadshistoricus aan werkt, is een serie boeken met de naam: Groningen van alle tijden, waarvan er inmiddels zeventien delen zijn verschenen. De Groninger heeft een uitgesproken mening over Groningen en de bouwprojecten die de stad sieren. Kijkt hij door zijn studie Historische Geografie op een andere manier naar Groningen dan een andere historicus zou doen? 'Ja', antwoordt hij, 'want alles wat je ziet is vanuit de geschiedenis te verklaren.'

NIUWBOUW EN GESCHIEDENIS

Er verschijnen steeds meer nieuwbouwprojecten in Stad en Ommeland. 'Toch is de tijd voorbij dat er complete wijken uit de grond gestampt werden', begint Beno uit te leggen. 'Echt grote wijken in Groningen zoals Paddepoel, Vinkhuizen en Selwerd dateren van langer geleden', vervolgt hij. Maar grote, bijzondere bouwprojecten zijn er op dit moment genoeg in de stad. 'Een mooi voorbeeld is natuurlijk het Forum. En dat is meteen een gebouw waarvan de kans groot is dat het er over honderd jaar nog steeds zal staan. Het is zo'n kolossaal ding, dat breek je niet zo snel af. En nog een belangrijk

aspect: met de scheve vlakken en natuurstenen panelen is nu al beeldbepalend voor de stad.'

Toch geldt dat niet dat voor alle panden in de stad. Beno: 'Wat je ziet is dat veel gebouwen die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd, na een paar decennia al afgeschreven zijn en niet meer gewaardeerd worden. Of ze zijn zelfs al afgebroken', legt hij uit. 'Zo heeft er bijvoorbeeld aan de westkant van de Grote Markt het "Nieuwe Stadhuis" gestaan, zoals Groningers dat noemden. Een gebouw dat begin jaren zestig werd gebouwd, maar begin jaren negentig alweer werd gesloopt. Het heeft er dus "slechts" dertig jaar gestaan en toen was het alweer afgedankt. Niemand was er rouwig om dat het werd afgebroken. Ook van de oostwand is weinig over en weinig Groningers zouden het erg vinden als ook de Noordwand, waar het voormalige V&D-pand staat, wordt afgebroken', legt hij uit. 'Maar daar ben ik het dan weer niet mee eens. Ik vind dat elke fase in de bouwgeschiedenis zichtbaar mag blijven. Het zou toch zonde zijn als je ineens de hele wederopbouwarchitectuur weghaalt. Iets wordt dus niet zomaar mooi bevonden en kan de tand des tijds overleven. Een bouwproject moet echt breed gedragen worden wil het overleven in een stad.'



De Grote Markt in 2010

MOOI OF NIET?

Nieuwbouwprojecten moeten dus door heel veel mensen mooi gevonden worden. Maar wat is nu mooi? Beno: 'Wat je ziet is dat de meeste mensen vaker de behoudende ontwerpen beter kunnen waarderen. Zo wordt er op dit moment veel met bakstenen gewerkt, op de oude traditionele manier, maar ook op een nieuwerwetse manier, met recht-opstaande manier van metselen. Daarmee wordt soms teruggerepen naar de jaren '30-stijl en dat is waar mensen van houden.' Toch is dat geen

garantie dat een bouwproject dan wél lang blijft staan. 'Mensen moeten een bouwwerk omarmen en de vraag is of dat gebeurt met de nieuwbouw van nu. Het is niet monumentaal zoals de gebouwen van bijvoorbeeld de Amsterdamse Schoolstijl wel zijn. Ik kan nu geen architectuurstroming noemen die daar mee te vergelijken is. Gelukkig is Groningen op de goede weg. Zeker met gebouwen als het Forum heeft echt Groningen echt een eyecatcher van formaat.'

voormalig kantoor voor de Dienst Gemeentewerken, ontworpen door architect Siebe Jan Bouma (1899-1959) in de stijl van de Amsterdamse School



STAP 8 Bouwen en betalen

Een nieuwbouwhuis betaal je niet in één keer. Het totale bedrag bestaat uit grondkosten (ook bij een appartement!) en bouwkosten en die bouwkosten zijn dan weer gesplitst in een aantal termijnen.

Meestal ongeveer zo bij een huis:

1. **10%** bij start bouw
2. **20%** gereedkomen ruwe begane grondvloer
3. **10%** gereedkomen ruwe eerste verdiepingsvloer.
4. **10%** gereedkomen ruwe tweede verdiepingsvloer
5. **20%** zodra het dak waterdicht is.
6. **20%** gereedkomen stucwerk, spuitwerk en tegelwerk
7. **10%** bij de oplevering van de woning (te betalen vóór de oplevering).

En zo bij een appartement:

1. **8%** start bouw van het gebouw.
2. **10%** gereedkomen ruwe laagste vloer van het gebouw
3. **15%** gereedkomen ruwe vloer van het privégedeelte
4. **10%** gereedkomen binnenspouwbladen van het privégedeelte
5. **5%** gereedkomen buitengevel van het privégedeelte
6. **21%** zodra het dak van het gebouw waterdicht is.
7. **21%** gereedkomen stucwerk, spuitwerk en tegelwerk in het privégedeelte
8. **10%** bij de oplevering van het privégedeelte (te betalen vóór de oplevering).

Deze termijnen zijn nota's die je zelf thuisgestuurd krijgt en die je doorstuurt naar je geldverstrekker zodat het betaald kan worden uit je hypotheek.

Tijdens de bouw is de bouwplaats in principe verboden terrein voor kopers. Het is er gevaarlijk en er wordt druk gewerkt. De uitvoerder is de baas op de bouwplaats en die bepaalt of het toegestaan is om op de bouwplaats te komen. Meestal organiseert de projectontwikkelaar een aantal momenten tijdens de bouwperiode waarop alle kopers op de bouw mogen komen kijken. Op die momenten is het veilig en loop je de bouwvakkers niet in de weg. Als je op een ander moment graag even op de bouwplaats wilt zijn, bijvoorbeeld omdat je keuken ingemeten moet worden, overleg dat dan altijd met de uitvoerder.



STAP 9

De oplevering

De oplevering van je nieuwbouwhuis is een heel officieel moment. De datum en tijdstip van de oplevering krijg je ongeveer drie weken van tevoren door van de projectontwikkelaar. In de opleveringsbrief vindt je behalve de datum en tijd ook nog praktische zaken. Hierin staat bijvoorbeeld de meldcode die je nodig hebt om gas/water/electrica/internet/telefoon aan te vragen.

Tot en met de oplevering is de woning verzekerd door de aannemer en zorgt deze ook voor de nutsvoorzieningen.

Tijdens de oplevering loop je samen met de uitvoerder of opzichter door je hele huis om te kijken of alles netjes is en volgens afspraak. Als je een appartement koopt, loop je ook nog door de gemeenschappelijke ruimtes.

Het is verstandig om hier een expert bij mee te nemen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis. Alle eventuele gebreken worden tijdens de oplevering genoteerd op een proces verbaal.

Hier zet je aan het eind van de oplevering je handtekening onder. Als er punten zijn die nog verbeterd of vervangen moeten worden, zal de aannemer dit zo snel mogelijk doen.

Wettelijk heb je het recht om 5% van de aanneemsom achter te houden totdat de oplevering helemaal goed is. Dit doe je door 5% bij de notaris in depot te storten of doordat de projectontwikkelaar al een bankgarantie van 5% bij de notaris neergelegd heeft. Je krijgt bij de oplevering al wel de sleutel van je huis, zodat je kan beginnen met de afwerking van je huis (wanden, vloeren, keuken etc.) en je kan verhuizen. Pas als alle verbeterpunten van het proces verbaal opgelost zijn, ontvangt de aannemer de laatste 5%.

Vanaf het moment dat je de sleutel hebt, moet je zelf zorgen voor de nutsvoorzieningen en moet je vooral ook zorgen dat je nieuwe huis verzekerd is. Je hebt dan dus even een dubbele inboedelverzekering en opstalverzekering nodig: op je oude huis én op je nieuwe huis!



STAP 10

Verhuizen, wonen en garantie

En dan kan je je huis gaan afwerken: de keuken laten plaatsen, de wanden afwerken, een mooie vloer (laten) leggen en misschien ook gelijk al de tuin aanpakken, en dan... Verhuizen!

Het leuke van verhuizen naar een nieuwbouwproject is dat je heel snel contact maakt met je nieuwe burens. Die zijn namelijk op hetzelfde moment als jij ook druk bezig met klussen en verhuizen. Je kan elkaar helpen en samen dingen regelen. Het scheelt veel geld als je bijvoorbeeld samen met je burens een heg of schutting laat plaatsen!

Als je er na de oplevering achter komt dat er toch nog iets niet goed is in je huis, iets dat je niet had kunnen zien tijdens de oplevering, dan heb je hier uiteraard garantie op. De meeste grote aannemers en projectontwikkelaars zijn aangesloten bij garantie-instituten als Woningborg of het SWK en daar kan je je melden als er problemen zijn. Zij zorgen er dan voor dat de problemen snel worden verholpen. Je hebt van de makelaar bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst een boekje gekregen waar de garantieregeling in staat. Hierin kan je precies zien hoe lang je garantie hebt op bepaalde onderdelen in je huis.

Als er na een tijdje iets verandert in je gezinssituatie of in je werk, is het verstandig om nog weer eens een afspraak te maken met je financieel adviseur voor een check up van je hypotheek en je verzekeringen. Zo weet je zeker dat je altijd goed verzekerd bent en je niet te veel of te weinig betaalt!

TIP!

'Als je hulp nodig hebt bij het zoeken naar een nieuwbouwhuis, het uitleggen van contractstukken of andere stappen in het aankoopproces, kun je ons altijd inschakelen als adviseur!'

Dagmar Bolwijn
THUIS NIEUWBOUWMAKELAARS



Breng sfeer in je nieuwe WONING MET KUNST!

Misschien ken je het wel: je hebt een prachtig huis, fijn meubilair, maar er mist nog iets wat het geheel meer sfeer zou kunnen geven. Mieke Fokkinga, werkzaam bij het Centrum Beeldende Kunst (CBK) in Groningen, vertelt je waarom een kunstwerk een ruimte net even dat beetje extra kan geven.



Het CBK ondersteunt de beeldende kunstsector en maakt deze toegankelijk voor een zo breed mogelijk publiek. 'We zeggen regelmatig dat kunst een manier is om een lege wand in te richten, maar het is ook een manier om iets van jezelf te laten zien', legt Mieke Fokkinga uit.

Bijzonder bij het CBK is dat je er kunstwerken kunt lenen. 'Eigenlijk is dat ook een ideale manier om te kijken of iets bij je past. Voor veel mensen is het namelijk best moeilijk om te bedenken wat je graag op die ene wand wil. Een groot werk? Misschien een aantal kleinere werken naast elkaar? Door advies te vragen en kunst te lenen kun je ontdekken wat je mooi vindt en wat bij jouw interieur past.'



SFEERMAKER

Maar waar begin je als je op zoek bent naar een mooie blikvanger in je woning? 'Er is niet één manier te benoemen, omdat kunst iets heel persoonlijks is. En daarbij zijn er heel veel mogelijkheden. Wij hebben voorbeeld een collectie met ongeveer zesduizend werken. Je zou kunnen beginnen met jezelf afvragen wat jij belangrijk en mooi vindt. Waar wil jij graag naar kijken?'

Naast een blikvanger is een mooi doek of schilderij ook een sfeermaker. Mieke geeft een voorbeeld: 'Hang je een heel groot, warmkleurig doek op, word je oog daar automatisch naartoe getrokken. In combinatie met meubelen kan een doek met warme kleuren een woning echt optrekken. Dan brengt het sfeer in je interieur.'

MEEDENKEN

Bij het CBK vinden ze het belangrijk om met de klant mee te denken. 'Een doek of schilderij uitkiezen doe je niet even in vijf minuten. Veel mensen komen hier voor advies en laten aan de hand van foto's zien hoe hun huis eruitziet en om welke plek het gaat. Als het een grote, kale muur is denken zij vaak aan één groot werk, terwijl een collage met kleinere kunstwerken of kleinere werken verspreid over de muur ook heel mooi kan zijn.'

Naast schilderijen kan een beeld ook sfeer brengen in je interieur. 'Stel dat je een woning hebt met heel veel glas, dan zijn er weinig wanden waar je kunst kunt ophangen. Een mooi sculptuur biedt dan uitkomst. En die zijn er in verschillende soorten en maten, maar ook verschillende materialen. Van brons en steen tot keramiek en leer.'

'We geven mensen vaak mee dat ze een beetje vertrouwen moeten hebben in hun eigen smaak. Precies uitleggen wat je mooi vindt, is moeilijk. Maar meestal geeft je gevoel wel aan of het werk bij je past of niet. Daarnaast vinden sommige mensen het belangrijk dat een kunstwerk een verhaal vertelt of betekenis geeft. En als je gaandeweg meer betrokken raakt bij kunst, durf je ook eerder andere keuzes te maken.'



Kopers van een nieuwbouwhuis bij Thuis Nieuwbouwmakelaars krijgen een cadeau-bon van de Kunstuitleen om kennis te maken!

Meer informatie vind je op: www.kunstuitleengroningen.nl

Even Voorstellen

De specialisten die je kunnen helpen bij het kopen van een nieuwbouwhuis



OBBE GERT OLT Hof,
nieuwbouwmakelaar bij en eigenaar
van Thuis Nieuwbouwmakelaars

Obbe Gert houdt zich al ruim vijftientig jaar binnen de makelaardij bezig met nieuwbouw. **De verkoop van een nieuwbouwproject is een dynamisch proces.** Tijdens het ontwikkelingstraject adviseert Obbe Gert over de locatie, ontwerp en de prijs, zodat in samenspraak met de ontwikkelaar een goed project in de markt gezet kan worden. Zijn de woningen in verkoop dan vindt hij het zeer boeiend om met klanten de woning door te nemen en ze van advies te voorzien, zodat zij een juiste beslissing kunnen nemen.

DAGMAR BOLWIJN,
nieuwbouwmakelaar bij en eigenaar
van Thuis Nieuwbouwmakelaars

Verkoop en marketing zijn Dagmar op het lijf geschreven en in het vak van nieuwbouwmakelaar komen deze twee aspecten samen. In het hele traject, van de ontwikkeling tot de verkoop en de bouw, is zij als nieuwbouwmakelaar betrokken. In 2009 is zij samen met Obbe Gert Thuis Nieuwbouwmakelaars gestart. Vanuit het Vesta Woonforum verkopen zij nieuwbouwhuizen in diverse projecten. Bewust vanuit een inspirerende en gezellige locatie; **een huis kopen is tenslotte een hele leuke en belangrijke stap** in je leven!



CHRIS RENGERS,
nieuwbouwspecialist voor
koop- en huurwoningen

Chris Rengers was in 2009 één van de medeoprichters van Thuis Nieuwbouwmakelaars. Na een aantal jaren elders als verhuurmakelaar gewerkt te hebben, is ze nu weer terug op het oude nest. Chris is je enthousiaste aanspreekpunt voor zowel nieuwbouw koopwoningen als voor nieuwbouw huurwoningen. Chris is, zoals ze zelf zegt, **'gek op mensen en stenen'**!



JOSÉ WESTERDIJK,
commerciële duizendpoot

José is het team van Thuis Nieuwbouwmakelaars komen versterken op het gebied van verkoop, binnendienst, marketing en PR. Eigenlijk alles dus. Op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend is zij je eerste aanspreekpunt. **José heeft jarenlang ervaring** bij grote projectontwikkelaars als Heijmans en Schutte en weet dus precies hoe nieuwbouw werkt.

GEORGE GROOTE,
adviseur en acquisiteur

George Groote heeft meer ervaring in de Groningse vastgoedwereld dan wij allemaal bij elkaar. In het verleden heeft George gewerkt bij de gemeente Groningen. Bij Kamminga Makelaars (later Meeus makelaars) was George taxateur en directeur van de taxatieafdeling. Voor Thuis Nieuwbouwmakelaars is hij altijd op zoek naar locaties waar mooie nieuwbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is George fondsenwerver voor de stichting Vrienden Beatrix Kinderziekenhuis. **George is een ras-optimist** en ziet overal kansen!





Waarom Thuis

NIEUWBOUWMAKELAARS?

Thuis Nieuwbouwmakelaars is een makelaarskantoor dat gespecialiseerd is in de verkoop en verhuur van nieuwbouw: huizen, appartementen en bouwkvavels. Wij verkopen en verhuren nieuwbouwhuizen op diverse locaties in de stad Groningen maar ook in Meerstad, Haren, Zuidhorn, Veendam, Roden, Oldekerk en Leek. We maken zelfs wel eens een uitstap naar Friesland.

Je vindt Thuis Nieuwbouwmakelaars in het Vesta Woonforum aan de Peizerweg in Groningen op de 2e etage. Dat wij hier gevestigd zijn, heeft grote voordelen voor jou als klant. Zo kan iedereen die bij ons een huis koopt, gratis 2,5 uur gebruik maken van een van de interieurarchitecten en stylisten van Studio Woonforum. Zij kunnen je helpen bij de indeling en inrichting van je nieuwe huis. Denk

hierbij bijvoorbeeld aan een lichtplan of aan een kleuradvies. Om ons heen in het Woonforum vindt je nog veel meer specialisten die je kunnen helpen bij het kopen van je nieuwbouwhuis.

AANKOOPBEGELEIDING

Ook als je een nieuwbouwhuis wilt kopen dat niet bij ons in de verkoop is, kunnen we je helpen. Denk dan bijvoorbeeld aan advies en hulp bij het door nemen van de verkoopdocumentatie, advies en hulp bij het doornemen van de contractstukken, financieel advies, advies bij de indeling en inrichting van je nieuwe huis, kleuradvies, advies over wandafwerking en noem maar op. We maken een pakket en prijs voor jou op maat afhankelijk van je wensen!



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, featuring horizontal dashed lines and a purple sticky note graphic on the right side.

**Een nieuwbouw-
huis koop je bij**

thuis
nieuwbouwmakelaars