

WAT MOET JE WETEN VOOR JE BEGINT MET HET (VER)BOUWEN VAN JE HUIS?

Laten we gaan bouwen!

Vijf deskundigen aan het woord

Veel praktische tips



Bouwen is meer dan het stapelen van stenen

Een huis is meer dan onderdak. Een woning moet zitten als je jas. Daarin wil je je comfortabel en veilig voelen en jezelf kunnen zijn. Ten eerste gaat het bij het bouwen van een huis om fijn wonen, dat is het allerbelangrijkste. En als je zelf (ver)bouwt kun je het huis nog helemaal op maat maken ook. Hoe mooi is dat?

Bij het (ver)bouwen van een huis komt nogal wat kijken. Je moet van alles regelen en met veel verschillende partijen afspraken maken. Waar begin je? Waar moet je allemaal aan denken?

De mens is van nature niet gewend om te denken aan de negatieve zaken in het leven, maar die liggen (helaas) wel altijd op de loer. Bij zo'n groot project als de bouw van een huis kan er van alles misgaan en zul je hoogstwaarschijnlijk ergens gedurende het traject te maken krijgen met een tegenvaller. Dit is geen reden om maar niet te gaan (ver)bouwen, maar wel een (heel goede!) reden om je goed voor te bereiden, risico's in beeld te brengen en de juiste hulp in te schakelen.

In deze brochure leggen we je graag uit wat er allemaal komt kijken bij het (ver)bouwen van een huis en geven een aantal deskundigen concrete tips waarmee je jouw bouwplannen een stuk beter kunt inrichten. Mocht er dan toch iets voorvallen, dan komt dit voor jou niet als donderslag bij heldere hemel en heb je je hiertegen eventueel al ingedekt.

Het bestuur van de NVHP

Laten we gaan bouwen!

Er zijn velerlei manieren waarop je een nieuwbouwhuis kunt realiseren. Hieronder geven we kort aan welke verschillende soorten bouw er zijn en welke stappen je grofweg moet doorlopen voor je jouw nieuwe droomhuis kunt bewonen.

Zelf bouwen

Als je zelf een huis gaat bouwen op een kavel is er sprake van Particulier Opdrachtgeverschap (PO). Hierbij koop je zelf de grond, bepaal je zelf welke partijen jouw huis gaan bouwen en heb je maximale keuzevrijheid. Je stelt zelf een budget vast en kiest binnen de gemeentelijke regels zelf van welke mogelijkheden op de kavel je gebruikmaakt. Je kunt volledig zelf bouwen op eigen risico en rekening, of grond kopen van een derde partij (vaak een gemeente), zelf alle samenwerkende partijen zoeken of samenwerken met meerdere (onder)aannemers.

Bouwen met een projectontwikkelaar

Je kunt er ook voor kiezen om te bouwen binnen een nieuwbouwproject waarbij er sprake is van Medeopdrachtgeverschap (MO). Een professional begeleidt het volledige project en zorgt ervoor dat alles op het juiste moment wordt geleverd en uitgevoerd. De aannemer heeft in dit geval direct contact met de mensen die jouw huis gaan bouwen (metselaars, loodgieters, elektriciens e.d.).

Gezamenlijk bouwen

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) koop je met een groep mensen een stuk grond en start je als collectief opdrachtgever een nieuwbouwproject. Door in een CPO-project te bouwen bespaar je kosten, omdat je materiaal groot inkoopt en andere kosten deelt. Hierbij draag je ook samen de risico's.

Stappenplan

Voor welke bouwsoort je ook kiest, tijdens de bouw doorloop je grofweg drie fases: de voorbereiding, het ontwerp en de daadwerkelijke bouw. Binnen die fases worden de volgende stappen doorlopen door jou of de partijen met wie je samenwerkt:

1

Financiering

Hoe jouw bouwproject en woning eruit gaan zien is voor een heel groot deel afhankelijk van je budget. Het is dus verstandig om je eerst te verdiepen in een hypotheek. Deze sluit je pas af als je de koop-/aannemersovereenkomst hebt getekend; samen met een Erkend Hypothecair Planner stel je in de eerste fase je budget vast.

2

Zoeken

Waar je naar op zoek gaat, hangt af van de bouwvorm. Bouw je zelf op een kavel, bepaal dan waar de woning moet komen en zoek een kavel. Niet op elk stuk grond kun je bouwen: laat een bodemonderzoek uitvoeren en controleer welke vergunningen je moet aanvragen. Kies je voor MO of CPO, zoek dan samenwerkende partijen (medebouwers, een aannemer, een projectontwikkelaar).

3

Woonwensen

Breng je woonwensen goed in kaart vóór je de woning laat ontwerpen. Hoeveel kamers moet jouw huis krijgen en welke stijl vind je mooi? Bedenk ook welke zaken je het belangrijkste vindt — de kans bestaat dat niet al je wensen binnen de mogelijkheden en het budget passen.

4

Tekenen

Als de woonwensen duidelijk zijn, worden ze omgezet in bouwkundige tekeningen. Leg in een contract met de architect alle afspraken vast en benoem het maximale budget per onderdeel. De architect komt met voorstellen, waarna een definitieve bouwtekening wordt gemaakt. Werk je met een projectontwikkelaar of aannemer, dan is die hiervoor verantwoordelijk.

5

Bouwen

Als de wensen duidelijk zijn en er een uitvoerbare tekening ligt, begint de daadwerkelijke bouw. Die fase kan lang duren, maar je hoeft niet stil te zitten: blijf gedurende het traject alert om ervoor te zorgen dat al jouw wensen uitkomen.

Hypotheekaanvraag

De bouw van jouw nieuwe droomhuis begint met je te verdiepen in een hypotheek. Pas als duidelijk is hoeveel je kunt lenen, kun je verder plannen. Je Hypothecair Planner kan berekenen hoeveel je maximaal kunt financieren. Bedenk daarbij ook hoeveel je maximaal wilt lenen: bij elke fase van de bouw speelt geld een rol, je moet tijdens het bouwproces een aantal dingen met eigen geld betalen, en het is prettig om na de bouw geld over te houden voor leuke dingen of financiële tegenvallers. Een hypotheekaanvraag duurt bij een zelfbouwproject langer — ga dus op tijd naar je Hypothecair Planner.

De hypotheekverstrekker wil het een en ander van je weten; de Hypothecair Planner vraagt daarom documenten bij je op. Niet alles hoeft in jouw geval, maar er kan gevraagd worden naar:

- Recente loonstroken
- Kopie van identiteitsbewijs
- Werkgevers- en/of intentieverklaring
- Koopcontract
- Opgaves van beleggingen en lopende verzekeringen
- Taxatierapport
- WOZ-beschikking van je oude huis
- De oorspronkelijke en actuele hypotheekschuld
- Pensioengegevens
- Jaarcijfers van minimaal één volledig kalenderjaar (zzp'er)
- Inkomstenbelastingaangifte
- Rekeningafschriften
- Opgave van leningen, (studie)schulden en verplichtingen
- Arbeidsovereenkomst
- Verkoopovereenkomst

Om jouw hypotheekaanvraag zo snel en soepel mogelijk te laten verlopen is het slim om deze documenten vast op te zoeken en klaar te leggen.

Wil jij niet alleen dat jouw toekomstige huis er na de (ver)bouw(ing) precies zo uitziet als je voor ogen had, maar ook financiële zekerheid vóór én na de bouw? Dan doe je er verstandig aan een **Erkend Hypothecair Planner** in te schakelen: een specialist die zijn kennis en vaardigheden op structurele basis onderhoudt. Voor sommige zaken krijg je tijdens de bouw te maken met andere adviseurs of deskundigen. Om je hierop voor te bereiden hebben wij vijf specialisten geïnterviewd en om tips gevraagd.

Tips van Turhan Özgüner

Voorzitter NVHP

Wat is het belang van een goed hypotheekadvies?

Het is niet alleen belangrijk om te kijken naar wat er geleend en betaald kan worden. Een Erkend Hypothecair Planner kijkt verder. Specifiek bij (nieuw)bouw komen er bijzondere aspecten bij: je krijgt dé kans om te verduurzamen — dat heeft invloed op je maandlasten en dus de hoogte van je hypotheek — en een (ver)bouw(ing) duurt vaak heel lang, wat ook iets betekent voor je lasten. Het kan heel vervelende gevolgen hebben als je hypotheekadvies hiermee geen rekening houdt.

Tijdelijk dubbele lasten?

De vaste lasten van de huidige woning betaal je door totdat je die hebt verkocht en de 'oude' hypotheek kunt aflossen, terwijl je voor de nieuwe woning al een hypotheek afsluit. Voor de overwaarde op je bestaande woning kun je een overbruggingshypotheek afsluiten, maar daar zitten grenzen aan qua hoogte en looptijd. Hoe langer de verkoop duurt, hoe langer de dubbele lasten. Daarnaast valt de nieuwe woning vaak duurder uit dan gedacht: laat ruimte om tegenvallers op te vangen. In een goed hypotheekadvies wordt dat in zijn totaliteit bekeken.

Waarom kiezen voor een Erkend Hypothecair Planner?

Erkend Hypothecair Planners halen geen algemene normen uit een boekje, maar kijken naar jouw unieke situatie en wensen — gaat een gemiddeld gezin twee keer per jaar op vakantie maar steek jij dat geld liever in je huis, dan ziet jouw advies er heel anders uit. Ze hebben de hoogst mogelijke opleiding op het gebied van hypotheek gevolgd en stellen een persoonlijk financieel woonplan voor de lange termijn op. De gedragscode vereist integriteit, permanente educatie en naast de klant staan.

VIJF TIPS VAN TURHAN

1. Informeer jezelf goed; op internet staat veel informatie (bijvoorbeeld via Woningborg en/of Bouwgarant).
2. Zoek goed uit welke Hypothecair Planner het beste bij jou past.
3. Wees eerlijk tijdens een hypotheekadviesgesprek en leg alles op tafel.
4. Check of de onderneming waarvan je advies vraagt staat ingeschreven bij de AFM.
5. Kies een Hypothecair Planner die kundig is en ervaring heeft met nieuwbouwprojecten; ga dit na.

Tips van de verzekeringsdeskundige

Waarom naar je verzekeringen (laten) kijken als je gaat (ver)bouwen?

Een inboedel- of opstalverzekering geldt niet vanzelf voor zowel je huidige huis als het nieuwe huis, en als je gaat (ver)bouwen wijzigt de dekking. Meld de (ver)bouw daarom zo vroeg mogelijk bij je verzekeringsadviseur, zodat die de juiste dekking kan regelen. Bepaalde schades zijn tijdens de bouw niet gedekt — denk aan een nieuwe keuken die een week onbeheerd op een lege bouwlocatie staat en wordt gestolen of beschadigd.

En de verzekeringen van de mensen die het werk uitvoeren?

Bepaalde werkzaamheden worden nogal eens uitgevoerd door iemand die het 'erbij' doet, maar de vraag is of zo'n loodgieter of installateur zijn aansprakelijkheid goed verzekerd heeft. Goedkoop kan duurkoop zijn: denk aan een installateur die vergeet een leiding af te doppen, met fikse waterschade tot gevolg. Is die installateur of de aannemer niet goed verzekerd, dan wordt schade verhalen heel lastig.

Wat is de rol van een verzekeringsadviseur in dit verhaal?

Bij elk bouwproject ontstaan unieke risico's en elke verzekeraar hanteert eigen voorwaarden. Een adviseur die jouw verzekeringen beheert brengt de risico's in beeld, kijkt of de bestaande verzekeringen voldoende dekken en controleert hoe aannemer en andere opdrachtnemers verzekerd zijn — tijdens de bouw ben je ook van hún dekking afhankelijk. Daarnaast kan de adviseur vertellen over preventiemaatregelen die risico's verkleinen.

VIJF TIPS VAN DE VERZEKERINGSDESKUNDIGE

1. Breng de verzekeringsadviseur ruim vóór aanvang van de (ver)bouw op de hoogte.
2. Vraag of er dekking is op jouw verzekeringen tijdens de bouw.
3. Laat je adviseur contact opnemen met je aannemer en opdrachtnemers over hun verzekeringen.
4. Geef de voorkeur aan een aannemer die in ieder geval een CAR-verzekering heeft.
5. Bespreek welke preventieve maatregelen de risico's tijdens de bouw beperken.

Tips van de bouwkundige

Hoe verschilt de taak van een architect van die van een aannemer?

De architect is verantwoordelijk voor het ontwerp — creatief, bouwkundig-technisch én qua regelgeving — en draagt de verantwoordelijkheid voor eventuele ontwerpfouten. Een aannemer is normaliter niet voor het ontwerp aansprakelijk, maar wel voor de uitvoering. Een goede architect denkt ook mee over de praktische haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Waarom is het belangrijk een architect in te schakelen?

Een ontwerp kan heel mooi zijn, maar moet ook haalbaar en uitvoerbaar zijn. Houdt een architect geen rekening met een aankomende prijsstijging of leveringsproblemen van materialen, dan kan dat flinke gevolgen hebben voor je bouwproject en de kosten. Een architect moet dus meer doen dan een mooi ontwerp maken: ook goed zicht hebben op uitvoerbaarheid en kosten, en op veranderende wet- en regelgeving.

Kan een aannemer hier ook bij helpen?

De combinatie van een creatieve architect en een goede aannemer is ideaal. De aannemer begeleidt het hele proces en gaat verder waar de architect eindigt. Neem de aannemer daarom al vanaf het begin in de arm, zodat die tijdig naar de haalbaarheid kan kijken. Stel je een aannemer pas later aan, dan moet de architect meer kunnen dan ontwerpen.

VIJF TIPS VAN DE BOUWKUNDIGE

1. Laat je architect al vanaf het begin samenwerken met je aannemer.
2. Zoek een aannemer en architect die vaker vergelijkbare klussen hebben gedaan.
3. Kies een aannemer die is aangesloten bij een keurmerk als Bouwgarant, SWK of Woningborg.
4. Verifieer de afgegeven referenties, dan weet je met wie je zaken gaat doen.
5. Vraag naar het netwerk van een aannemer; hij zet ook anderen voor jou aan het werk.

Tips van de notaris

Wanneer is het verstandig om contact op te nemen met een notaris?

In het algemeen is een notaris nodig bij het overdragen van een woning of grond; de taak van de notaris is alles juridisch te onderzoeken. Er gaat in Nederland heel veel goed, maar helaas ook wel eens wat fout. Betrek daarom een notaris of andere onafhankelijke partij (zoals een Erkend Hypothecair Planner) vanaf het begin bij het koopcontract. Komt de notaris er pas later achter dat zaken ongunstig zijn, dan is het eigenlijk al te laat.

Wat is het grootste misverstand bij mensen die zelf gaan bouwen?

Vaak denken mensen: 'er is een contract en een notaris bij betrokken, dus het zal wel goed zijn'. Meestal is dat ook zo, maar contracten zijn lang en staan vol jargon — voor een leek niet altijd goed te beoordelen. In de meeste gevallen waar het fout gaat, is te weinig aandacht besteed aan goede contracten. Laat een deskundige naar het koopcontract kijken vóórdat het is getekend.

Welke belangen dient een notaris?

Een notaris is, net als de Erkend Hypothecair Planner, onafhankelijk en onpartijdig. Hij of zij zorgt dat jij genoeg informatie hebt, weet wat er in de contracten staat en waarvoor je tekent, en checkt of de contracten juridisch juist zijn opgesteld. Vraag als koper expliciet of het contract voldoende evenwichtig is; laat dit eventueel door een derde partij beoordelen.

VIJF TIPS VAN DE NOTARIS

1. Laat je koopcontract (juridisch) checken vóór je gaat tekenen.
2. Laat koopakte en leveringsakte door dezelfde notaris opstellen of controleren.
3. Neem een aankoopmakelaar of jurist in de arm.
4. Let goed op de termijnen van de voorwaarden en contracten.
5. Wees kritisch en stel alle vragen die je hebt.

Tips van de vastgoedadvocaat

Wanneer krijg je tijdens het bouwen te maken met een vastgoedadvocaat?

Als alles goed gaat, kom je niet bij een advocaat terecht. Toch kan het verstandig zijn: voor de meeste consumenten is het lastig om contracten te lezen en te beoordelen. Laat ze daarom nakijken — door een vastgoedadvocaat of andere jurist. Daar zijn kosten aan verbonden, maar laat je daardoor niet tegenhouden: een contract dat goed in elkaar zit kan je juist geld besparen.

Waar gaat het in contracten vaak 'mis'?

Veel consumenten denken dat wat in een contract staat niet gewijzigd kan worden. Maar een contract spreek je samen af en is dus aan te passen. Een voorbeeld is de termijnenregeling die bepaalt wanneer wat betaald moet worden: die wordt gemaakt op basis van een inschatting. Kijk daar kritisch naar en betaal tijdens de bouw naar wat er daadwerkelijk is uitgevoerd.

Hoe voorkom je op een andere manier een geschil?

Ik kom veel communicatiemissers tegen. Tijdens een bouw worden vaak mondelinge afspraken gemaakt als een situatie anders blijkt dan gedacht — materialen die niet op tijd zijn, termijnen die niet gehaald worden. Ga daar niet zomaar mee akkoord en zet gewijzigde afspraken altijd zwart op wit. Afspraken zijn pas afdwingbaar als ze ergens genoteerd staan; een e-mail of zelfs een WhatsAppje volstaat.

VIJF TIPS VAN DE VASTGOEDADVOCaat

1. Laat alle contracten nalezen vóór je ze tekent.
2. Wacht niet af, maar win proactief advies in.
3. Betaal in termijnen en naar de stand van het werk.
4. Bedenk altijd wat er mis zou kunnen gaan en hoe je dit eenvoudig kunt oplossen.
5. Zet het zwart op wit als een van de partijen afwijkt van de overeenkomst.

Tips op een rij

Wij sluiten deze brochure af met een aantal concrete tips. Leidt een bepaalde tip tot vragen? Aarzel dan niet en vraag jouw Erkend Hypothecair Planner om een toelichting — hij of zij geeft die graag!

- Win goed informatie in; op het internet staat veel beschikbare informatie.
- Zoek goede specialisten om mee samen te werken en vraag altijd referenties, ervaringen en keurmerken op.
- Laat de dekking van jouw verzekeringen en die van je samenwerkingspartijen vóór de start van de bouw beoordelen.
- Laat je architect en aannemer samenwerken.
- Laat al je contracten checken voor je ze tekent.
- Wees kritisch en stel alle vragen die je hebt.
- Bedenk altijd wat er kan misgaan en hoe je dit (eenvoudig) kunt oplossen.
- Zet het zwart op wit als een van de samenwerkende partijen afwijkt van de overeenkomst.
- Zorg voor een afbouwgarantie.
- Doe een oplevering met een opleverkeuring via een gerenommeerd bouwkundig bedrijf.

Breng jouw Erkend Hypothecair Planner op de hoogte van wijzigingen in jouw (financiële) situatie. Hij of zij kan ook dan jou weer helpen met een passende oplossing, zodat jij in je droomhuis kunt blijven wonen.

Versie juli 2026. Deze brochure is uitsluitend bedoeld als algemene informatie; aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Laat je persoonlijke situatie altijd toetsen door een Erkend Hypothecair Planner.

DEZE BROCHURE IS EEN UITGAVE VAN

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners

De Wel 14-16, 3871 MV Hoevelaken · 033 254 20 12

info@hypothecairplanner.nl · www.hypothecairplanner.nl

...die kl  pt