



De grote  
nieuwbouw  
gids

# DE GROTE NIEUWBOUW GIDS

ALLES WAT JE ALS KOPER VAN EEN  
NIEUWBOUWWONING WILT WETEN:  
VAN AANKOOP TOT AANKLEDING

door:  
*Mariska Luttikhedde*

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Inleiding  
Infographic verhuisklaarmethode

## 1 Budgetplanning en woonwensen

- 1.1 Budgetplanning
- 1.2 Kosten bij nieuwbouw
- 1.3 Woonwensen en programma van eisen
  - Mijn woonwensen
  - Tips voor het maken van je eigen moodboard
  - Mijn moodboard
- 1.4 Vlekkenplan
- 1.5 Looproutes & zichtlijnen
  - Geef jij om duurzaamheid?
  - Meestgestelde vragen en checklist

## 2 Aankooptraject, contractstukken en financiering

- 2.1 Het aankooptraject
- 2.2 De contractstukken
  - Check jouw aanneemovereenkomst
  - Vereniging van Eigenaren
- 2.3 Garantie- en waarborgregelingen
- 2.4 Het bouw ABC
- 2.5 Kopen vanaf tekening
- 2.6 Tekening lezen
- 2.7 Legenda, uitleg symbolen
- 2.8 Financiering nieuwbouw
  - Meestgestelde vragen en checklist

## 3 Het nieuwbouwproces

- 3.1 De betrokken partijen
- 3.2 Infographic bouwproces
- 3.3 Het bouwproces uitgelicht
  - Meestgestelde vragen en checklist



## 4 Indelingswijzigingen

- 4.1 Ruimtegebruik
  - Checklist indeling
- 4.2 Voorbeeld plattegrond basis/meerwerk
- 4.3 Casco- en ruwbouwopties
  - Tips voor het creëren van meer licht in huis
  - Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)
  - Verblijfsruimte vs. onbenoemde ruimte
  - Meestgestelde vragen en checklist

## 5 Lichtplan maken

- 5.1 In zes stappen je eigen lichtplan maken
- 5.2 De belangrijkste termen
- 5.3 Soorten verlichting
- 5.4 Soorten licht
- 5.5 Soorten schakelaars
  - Domotica
  - Tips voor het toepassen van het juiste aantal lumen (lichtsterkte)
- 5.6 Hoeveel lumen heb ik nodig?
  - Meestgestelde vragen en checklist

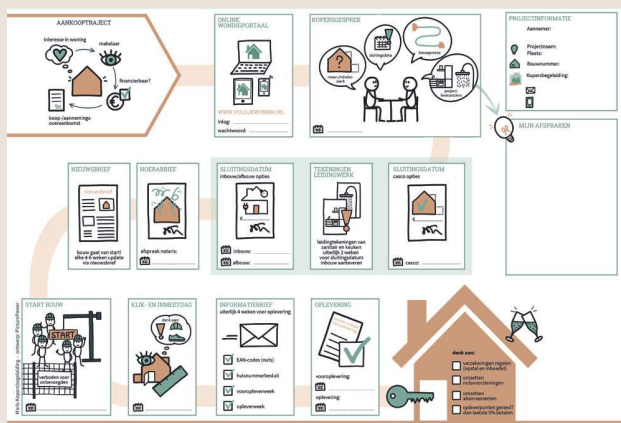
## 6 Elektriciteits- en waterinstallaties

### E-installatie

- 6.1 Meterkast
  - Elektrische laadpaal
- 6.2 TV- en netwerkaansluiting
- 6.3 PV-panelen (zonnepanelen)
  - Soorten omvormers
  - Overzicht elektra, voorbeelden meerwerk

### W-Installatie

- 6.4 Verwarmen
  - De verwarmingsbron
  - De boiler
  - Verwarmingsafgifte
- 6.5 Koelen
- 6.6 Ventilatie
  - Meestgestelde vragen en checklist W-installaties



Het bouwproces in een notendop (p.59)

## 7 Showroomtraject

- 7.1 De keuken
  - Checklist keukenapparatuur
- 7.2 Badkamer en toilet
- 7.3 De trap
- 7.4 Binnendeuren, hang- en sluitwerk
  - Meestgestelde vragen en checklist

## 8 Kleur- en materialenplan

- 8.1 Vloerafwerking
- 8.2 Wandafwerking
- 8.3 Plafondafwerking
  - Akoestiek
- 8.4 Haarden
- 8.5 Raambekleding
- 8.6 Verfkeuzes
  - Meestgestelde vragen en checklist

## 9 Start bouw

- 9.1 Start bouw: Het startsein van de bouw
- 9.2 Voorschouw: De proefronde voor de oplevering
- 9.3 De oplevering: Voorbereidingen vooraf
- 9.4 De oplevering: Het echte werk
  - Checklist opleveren voor leken
  - Meestgestelde vragen en checklist

## 10 Afwerking na oplevering

- 10.1 De eerste handelingen na oplevering
- 10.2 Herstelperiode opleverpunten
- 10.3 Opleverpunten gereed
  - Stappenplan voor jouw verhuisklaarplanning
- 10.4 Afwerkingswerkzaamheden
  - Mijn verhuisklaarplanning
  - Tips voor de verhuizing
- 10.5 Onderhoud van jouw nieuwbouwwoning
  - Meestgestelde vragen en checklist

## 11 De tuin

- 11.1 Meerwerkkeuzes buiten
  - Grondkabel
- 11.2 Overige praktische zaken
- 11.3 Wateroverlast tegengaan
  - Erfafscheiding
  - Meestgestelde vragen en checklist

Nawoord

Index



### Bijlagen

• Schaalmeubelen 1:50





# Gefeliciteerd

**Je hebt een nieuwbouwhuis op het oog, of misschien al zelfs wel gekocht. Dit boek gaat jou als nieuwbouwer helpen met alle keuzes omtrent jouw gekochte nieuwbouwwoning.**

**W**aar de één droomt van een villa op het platteland, droomt de ander van een knus appartement in de binnenstad of een tweekapper in een jonge woonwijk. Wat jouw woonwens ook is, het stappenplan ernaartoe is hetzelfde. Laat mij je als onafhankelijke derde meenemen in deze nieuwbouwgids. Ik ga je niet uitleggen hoe je de spreekwoordelijke stenen zelf moet gaan stapelen, maar ik loods je door het volledige traject met daarbij bruikbare tips, eyeopeners en praktische afwegingen. Per fase wordt je meegenomen langs alle stappen die je als koper van een nieuwbouwwoning doorloopt.

Bij alle keuzes die je maakt moet je kijken of ze passen bij jouw manier van leven. Het fijnste (t)huis staat in dienst van de bewoner(s). De basis hiervan begint bij de plattegrond. Als je al jouw woonwensen op een praktische manier kan inpassen in de m<sup>2</sup> die je tot je beschikking hebt weet je zeker dat je huis een thuis wordt. Met dit boek laat ik je zien dat dit voor ieder huis - groot én klein - mogelijk is. Ik hoop op deze wijze een bijdrage te kunnen leveren aan een stukje van jouw woongeluk. ■

*Mariska Luttikhedde*

Bouwkundig ingenieur

Nieuwbouwadviseur

Interieurontwerper

[www.degrotenieuwbouwgids.nl](http://www.degrotenieuwbouwgids.nl) @ f p



# Mijn nieuwe woning:

- Project
- Bouwnummer
- Plaats
- Adres
- Kadastraal perceelnummer




# Inleiding

## Welkom bij DE GROTE NIEUWBOUW GIDS

**Dit boek is speciaal geschreven om je te begeleiden in het spannende, maar soms overweldigende proces van het kopen van een nieuwbouwwoning. Dit boek is speciaal geschreven voor iedereen die overweegt een nieuwbouwwoning te kopen of al heeft gekocht. Deze gids begeleidt je door het gehele nieuwbouwproces, zodat je goed geïnformeerd en zelfverzekerd je droomhuis kunt realiseren. Met deze gids in handen, kun je met vertrouwen de stappen zetten om jouw perfecte nieuwbouwwoning te realiseren. Elk hoofdstuk bevat checklists en meestgestelde vragen om je te helpen bij het navigeren door de vele aspecten van het bouwproces. Dit boek is jouw handleiding voor een succesvol en soepel nieuwbouwavontuur.**

Waar de één droomt van een villa op het platteland, droomt de ander van een knus appartement in de binnenstad of een tweekapper in een jonge woonwijk. Wat jouw woonwens ook is, het stappenplan ernaartoe is hetzelfde. Laat mij je als onafhankelijke derde meenemen in deze nieuwbouwgids. Ik ga je niet uitleggen hoe je de spreekwoordelijke stenen zelf moet gaan stapelen, maar ik loods je door het volledige traject met daarbij bruikbare tips, eyeopeners en praktische afwegingen. Met deze gids in handen, kun je met vertrouwen de stappen zetten om jouw perfecte nieuwbouwwoning te realiseren. Elk hoofdstuk bevat checklists en meestgestelde vragen om je te helpen bij het navigeren door de vele aspecten van het bouwproces. Dit boek is jouw handleiding voor een succesvol en soepel nieuwbouwavontuur.

### OVER DE AUTEUR

Als kopersbegeleider heb ik meer dan 2000 nieuwbouwwoningen begeleid voor de seriematige woningbouw. Daar heb ik ontdekt dat veel kopers met dezelfde vragen en zorgen zitten, ongeacht hun budget of ervaring. Veel kopers weten niet precies wat ze kunnen verwachten en hoeveel tijd er werkelijk nodig is om alle beslissingen te nemen. Vaak worden ze verrast door de snelheid waarmee deadlines naderen en voelen ze zich onder druk gezet om snel keuzes te maken, wat kan leiden tot het vergeten van belangrijke details. Ik studeerde bouwtechnische bedrijfskunde, construction management & engineering en haalde mijn vakdiploma als aannemer. Daarna volgde nog de opleiding tot makelaar en taxateur en allerlei cursussen ter verdieping en verbreding over kleurgebruik, het maken van lichtplannen en interieur. Al deze kennis is gebundeld tot dit boek zodat het bouwproces van jouw nieuwbouwwoning een fluitje van een cent wordt!

### DE INHOUD VAN HET BOEK

Dit boek biedt een compleet stappenplan waarmee je stap voor stap door het hele proces van de aankoop en inrichting van je nieuwbouwwoning wordt geleid. Van het eerste moment waarop je je woonwensen vastlegt tot aan het omdraaien van de sleutel in je nieuwe huis, elke stap is zorgvuldig uitgelegd en ondersteund met praktische hulpmiddelen. De gids is overzichtelijk ingedeeld in verschillende hoofdstukken, elk met specifieke focusgebieden:

- 1. Budgetplanning en Woonwensen:** We beginnen met het opstellen van een realistisch budget en het vaststellen van je woonwensen. Hierin bespreken we de kosten die komen kijken bij nieuwbouw, het maken van een programma van eisen, en praktische hulpmiddelen zoals het maken van een moodboard en een vlekkenplan. Dit hoofdstuk helpt je om je financiële mogelijkheden en persoonlijke voorkeuren helder te krijgen, zodat je weloverwogen beslissingen kunt nemen.
- 2. Aankooptraject, Contractstukken en Financiering:** Het aankoopproces van een nieuwbouwwoning kan complex zijn. We leggen uit wat je kunt verwachten tijdens dit traject, hoe je contractstukken moet lezen, en waar je op moet letten in de aanneemovereenkomst. Ook bespreken we belangrijke aspecten zoals de financiering en garantie- en waarborgregelingen. Met duidelijke

uitleg over het lezen van tekeningen en een uitgebreide legenda, maken we het begrijpelijk, zelfs als je niet bekend bent met vaktermen.

3. **Het Nieuwbouwproces:** Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het bouwproces, inclusief de rollen van alle betrokken partijen. Door inzicht te geven in de stappen van de bouw ben je beter voorbereid op wat er komen gaat.
4. **Indelingswijzigingen en Ruimtegebruik:** Of je nu standaard indelingen wilt aanpassen of unieke aanpassingen wilt maken, dit hoofdstuk geeft je de praktische tips en inspiratie om de ruimte in je nieuwe woning optimaal te benutten. We bespreken indelingsopties, meerwerk, en casco- en ruwbouwopties.
5. **In zes stappen je eigen lichtplan maken:** Leer stap voor stap hoe je een lichtplan opzet, inclusief het verschil tussen lux, lumen en kelvin. Aan het einde van dit hoofdstuk weet je precies hoeveel licht je nodig hebt en wat je moet kopen als je in de winkel staat.
6. **E-Installaties en W-installaties:** Elektrische installaties (zoals meterkast, stopcontacten en PV-panelen) en werktuigbouwkundige installaties (zoals verwarming, koeling, ventilatie en regeltechniek) zijn cruciaal voor de functionaliteit en sfeer van je huis. Tips voor domotica en overige verdiepingpagina's maken je wegwijs in de technische aspecten.
7. **Showroomtraject:** Bij het uitkiezen van keukens, sanitair, tegels, trappen en binnendeuren is het belangrijk om geïnformeerd te zijn over de mogelijkheden en beperkingen. We leggen de keuzes uit die je hebt bij seriematige bouw en geven tips over materiaalgebruik.
8. **Kleur- en Materialenplan:** Dit hoofdstuk helpt je bij het maken van geïnformeerde keuzes over interieurelementen, passend bij jouw stijl en budget. We bespreken kleur- en materialenplannen, en vaste interieurelementen zoals haarden en inbouwkasten.
9. **De Bouw:** De bouwfase en de uiteindelijke oplevering zijn spannende momenten. We begeleiden je door de belangrijkste momenten zoals de kijkdag, de inmeetdag, en de oplevering zelf. Onze "Checklist opleveren voor leken" zorgt ervoor dat je geen belangrijke details over het hoofd ziet.
10. **Afwerking na Oplevering:** Na de oplevering begint het echte werk. We geven advies over de eerste stappen na de oplevering, zoals het doorlopen van het opstookprotocol.
11. **Tuin en Buitenruimte:** Vergeet niet de buitenkant van je huis! Dit hoofdstuk bespreekt keuzes zoals

erfafscheiding, grondkabels, en het tegengaan van wateroverlast, zodat je ook je tuin kunt omtoveren tot een fijne plek.



**Bijlagen:** Tot slot bevatten de bijlagen handige hulpmiddelen, zoals schaalmeubelen voor het ontwerpen van je interieur (een woning komt vaak pas tot leven als mensen er een bed of bank intekenen) en de "index" zodat je de voor jou onbekende termen of onderwerpen waar je meer van wilt weten snel op kunt zoeken.

## KLEURENINDELING VAN HET BOEK

Dit boek staat vol met praktische handvatten zoals checklists, invullijstjes en uitgebreide uitlegpagina's. De structuur en vormgeving zijn gericht op gebruiksgemak, met verschillende kleuren voor de pagina's om je te helpen navigeren door het bouwproces:

Informatief	<b>Witte pagina's:</b> Bevatten de essentiële informatie die je nodig hebt om de onderwerpen goed te begrijpen.
Interactief	<b>Lichtgroene pagina's:</b> Dit zijn interactieve pagina's met invulvelden, checklists, en opdrachten die je helpen je eigen situatie en keuzes te ordenen en vast te leggen. Gebruik deze actief om het meeste uit het boek te halen.
Verdieping	<b>Donkergroene pagina's:</b> Dit zijn verdiepingpagina's die dieper ingaan op specifieke onderwerpen. Ze zijn optioneel; sla ze gerust over als ze niet op jouw situatie van toepassing zijn.
Inspiratie	<b>Beige pagina's:</b> Deze pagina's zijn luchtiger en gaan over creatieve aspecten zoals kleurgebruik, interieurontwerp en decoratie. Ze bieden inspiratie en helpen je met het maken van esthetische keuzes voor je nieuwe woning.

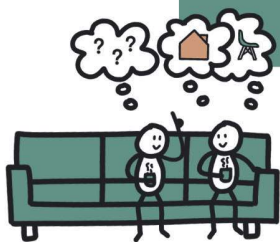
**Met "De grote nieuwbouwgids" in handen, ben je klaar om weloverwogen beslissingen te nemen en vol vertrouwen je droomhuis te realiseren. Dit boek is jouw handleiding voor een succesvol en soepel nieuwbouwavontuur.**



# Het nieuwbouwproces in een notendop



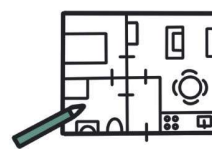
## De verhuisklaar methode



Wat zijn je wensen?



kopersgesprek  
meer- en  
minderwerk  
aannemer



Indelingsontwerp



budget (laten)  
bepalen



koop/aannemings  
overeenkomst



hypothek  
gesprek



eigendom huis  
passeren (notaris)



verzekeringen  
regelen



wand/plafond  
pleisterwerken



opstookprotocol  
vloerverwarming



onafhankelijk  
bouwadviseur  
bij oplevering?  
Of zelf doen?



schilder- en  
sauswerk



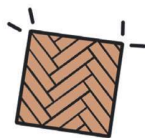
oplevering



voor oplevering



garanties  
aannemer  
gaan lopen



vloerafwerking



keuken en/of sanitair  
plaatsen (indien casco)



maatwerkmeubels  
plaatsen



restpuntjes  
afwerken

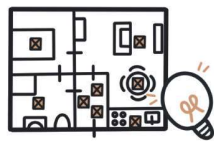




sluitingsdatum casco



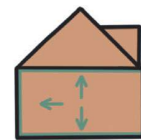
showroomtraject keuken, sanitair en tegelwerk



Licht en armaturenplan



domotica



Kleur- en materiaalplan



showroomtraject trappen en deuren



meubel maatwerk



omgevingsvergunning



hypotheek afsluiten



eigendom grond passeren + 1e factuur (notaris)



sluitingsdatum ruwbouw



controle maten maatwerk door leverancier



kleur bepalen



keuze raambekleding



kijk- en inmeetdag



start bouw



sluitingsdatum afbouw



opleverpunten gereed



verhuizen



styling

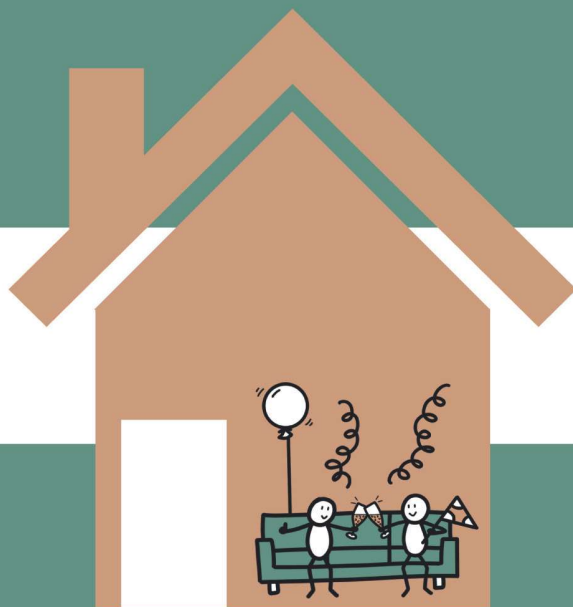


max. 3 mnd na oplevering

laatste 5% betalen



onderhoud en service





1

# Fase 1

## Budgetplanning en woonwensen

Deze fase richt zich op het cruciale beginpunt van je reis naar je droomhuis: budgetplanning en het afstemmen van je woonwensen op financiële realiteit. In de loop van dit boek word je stap voor stap begeleidt bij het verwezenlijken van jouw ideale woning, maar laten we vooral met beide benen op de grond beginnen.



## 1.1 Budgetplanning

**Aan elke wens hangt een prijskaartje, dus het is van essentieel belang om je financiële draagkracht realistisch te beoordelen voordat je begint. Dit vormt namelijk het uitgangspunt én is tevens het kader bij het realiseren van jouw woning.**

**W**e adviseren bovendien om niet te rekenen met het maximale budget dat je kunt lenen of uitgeven. Het is verstandig om een marge van minstens 10% in te bouwen voor onvoorziene uitgaven. Het is namelijk beter om je droomhuis te realiseren binnen een realistisch budget dan om een grote kavel met een prachtig huis te kopen, maar vervolgens geen financiële ruimte meer te hebben voor de afwerking en inrichting. Hoewel dit klinkt als gezond verstand, gebeurt dit helaas vaker dan je zou denken.

Binnen het vastgestelde budget kun je gaan puzzelen met de verschillende kostenposten. Bij elke beslissing en elke woonwens is het van belang om te toetsen of dit binnen je budget past. We bieden je een handig budgetplan in Excel aan op de volgende pagina, waarin de meest voorkomende kosten al zijn opgenomen. Je kunt deze gebruiken door simpelweg de **QR-code** te scannen.

Bij het opstellen van je budgetplan, zul je te maken krijgen met zaken die je graag wilt “nice to have” en zaken die echt noodzakelijk zijn “need to have”. Als niet alles meteen gerealiseerd kan worden, is het verstandig om mogelijkheden open te houden voor de toekomst. Het kan bijvoorbeeld handig zijn om nu al afgedopte water- en afvoerleidingen te leggen naar zolder voor een extra badkamer. Denk ook aan je tuinplannen. Overweeg je om op een later moment een overkapping te bouwen met verlichting of misschien zelfs een buitenkeuken? Dan is het verstandig om nu alvast de aanleg van een grondkabel of mantelbuis in je plannen op te nemen.

Daarnaast is het raadzaam om vooraf een ruwe schatting te maken van je maandelijkse uitgaven, zodat je niet voor onaangename verrassingen komt te staan. Het bezitten van een eigen huis brengt vaste lasten met zich mee, zoals je hypotheek, woonverzekeringen en energiekosten. Afhankelijk van je locatie kunnen er nog andere vaste lasten zijn, zoals erfpacht of parkeerkosten. Het kost misschien wat extra tijd om dit vooraf te berekenen, maar het zal je uiteindelijk veel rust en financiële zekerheid bieden. Je bent nu goed voorbereid om je reis naar je droomwoning voort te zetten.



**Wat brengt je huidige woning op?**

**Door je huidige woning al in een vroeg stadium te verkopen, heb je een duidelijk beeld van de opbrengst en kun je nauwkeurig plannen voor de volgende stappen.**

**Kies je ervoor om je woning later te verkopen? Houd er dan rekening mee, dat de bank doorgaans rekent met 90% van de verkoopopbrengst, omdat zij rekening houden met een veiligheidsmarge.**