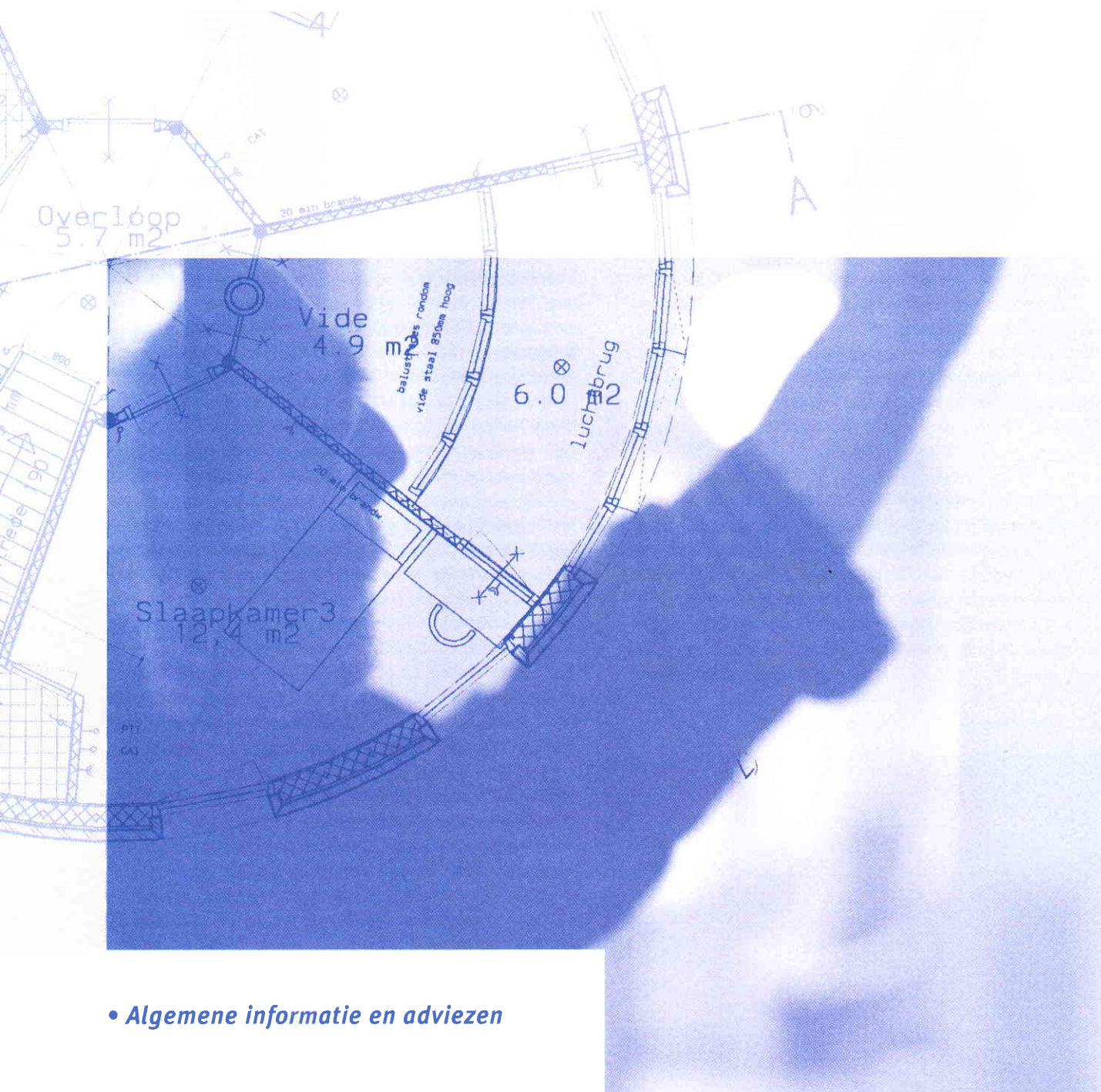




vereniging | eigen huis

◆ Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

# Controle tijdens de bouw



• *Algemene informatie en adviezen*

# Inleiding

---

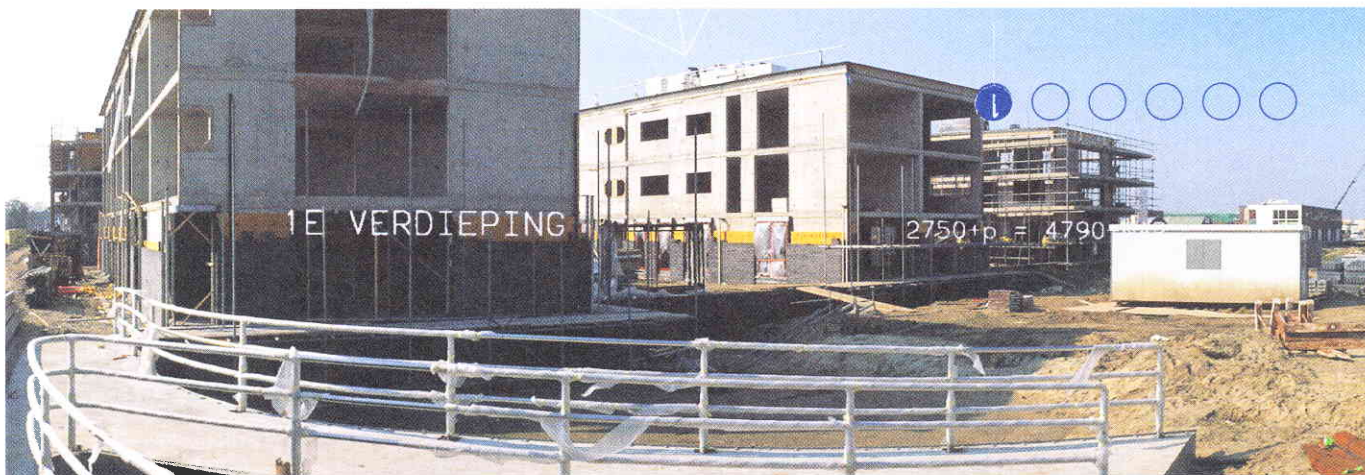
## **Vereniging Eigen Huis feliciteert u met de aankoop van uw nieuwe woning.**

Op dit moment wordt er nog hard aan uw huis gewerkt. Tijdens de bouw hebt u een keuring laten uitvoeren door een bouwkundige. Een samenvatting van de bevindingen vindt u in het rapport Controle tijdens de bouw in deze map. Dit rapport geeft inzicht in de wijze waarop uw huis in aanbouw wordt gerealiseerd. Bijvoorbeeld: Worden de bouwmaterialen naar behoren verwerkt? Zijn er soms tekortkomingen die nu nog eenvoudig te herstellen zijn? Of tekortkomingen die bij de Controle tijdens de bouw aan het licht zijn gekomen en die bij de oplevering zelfs helemaal niet meer zijn te constateren? De in het rapport vastgelegde zaken kunnen tot (lang) na de oplevering van belang zijn als er problemen ontstaan.

Mochten er tijdens de Controle tijdens de bouw gebreken of fouten zijn geconstateerd, dan raden wij u aan daarvan direct foto's te maken. Bovendien adviseren wij u in dit geval om een afschrift van het rapport aan de opzichter van de ondernemer te overhandigen en een afschrift (aangetekend) naar de ondernemer te sturen. Met de ondernemer bedoelen wij uw contractpartij (degene die naast u in de koop-/aannemingsovereenkomst wordt genoemd). Wanneer uw contractpartij niet bereid is om de gebreken te herstellen, dan kunt u contact opnemen met ons Informatie & Adviescentrum: (033) 450 77 50.

In deze brochure treft u informatie aan over eventueel meer- en minderwerk, voorzieningen die al tijdens de bouw kunnen worden aangebracht en belangrijke momenten die nog gaan komen.

- |          |                      |              |
|----------|----------------------|--------------|
| <b>1</b> | Meer- en minderwerk  | <b>pag 3</b> |
| <b>2</b> | Tijdens de bouw      | <b>pag 5</b> |
| <b>3</b> | Belangrijke momenten | <b>pag 7</b> |



# 1 Meer- en minderwerk

## Meerwerk

Van meerwerk is sprake indien u in een later stadium iets anders afspreekt dan u in beginsel was overeengekomen met de ondernemer. Bijvoorbeeld als u een bad wilt hebben in plaats van een douche of een dakkapel in plaats van een dakraam. Vaak is er bij grotere projecten sprake van een standaardwoning, die u aan de hand van meerwerkopdrachten kunt aanpassen aan uw specifieke wensen.

De meeste nieuwbouwwoningen worden gebouwd met GIW-garantie (Garantie Instituut Woningbouw). Bij deze woningen wordt de model koop-/aannemingsovereenkomst van het GIW gebruikt.

In artikel 7 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze model koop-/aannemingsovereenkomst, staan regels met betrekking tot het meerwerk. Zo is de bouwer verplicht om op uw verzoek vooraf aan te geven wat de kosten daarvan zijn. In twee gevallen mag de bouwer het verzoek om meerwerk afwijzen. Als de bouw al zo ver is gevorderd, dat het gevraagde meerwerk praktisch onuitvoerbaar is en/of als het meerwerk strijdig is met de opzet van het bouwplan of aan de normen waaraan de woning moet voldoen.

## Risico's

Het komt wel eens voor dat u op verzoek van de ondernemer meerwerk rechtstreeks moet opdragen aan een onderaannemer waarbij soms ook vooraf moet worden betaald. Hieraan zijn grote risico's verbonden. Bijvoorbeeld als de onderaannemer failliet gaat.

Dit is niet het enige risico. Als de woning onder GIW-garantie is gebouwd geldt de garantie normaal gesproken ook voor het meerwerk. Maar als het meerwerk buiten de verantwoordelijkheid van de ondernemer is gebleven, kunnen aanspraken op de garantie in twijfel worden getrokken.

## Advies

Wilt u meerwerk laten uitvoeren, informeer dan eerst naar de kosten. Een veel voorkomende betalingsafspraken is om 25% van de meerwerkkosten bij het geven van de opdracht te beta-

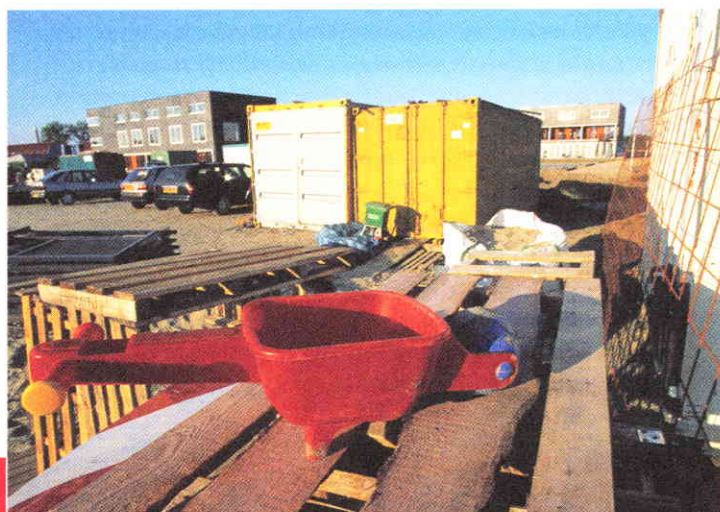
len en 75% bij de oplevering van het meerwerk (vaak gelijktijdig met de oplevering van de woning).

Wend u zich voor de juridische en financiële afwikkeling bij voorkeur uitsluitend tot de ondernemer waarmee u de koop-/aannemingsovereenkomst hebt gesloten. Maak ook altijd schriftelijke afspraken. Contracteren met een onderaannemer is riskant. Zorg dat er een gedetailleerde werkschrijving van het meerwerk is. Dit voorkomt teleurstellingen. Als bijvoorbeeld voor de vloer en de wand in de badkamer tegels van dezelfde afmetingen worden gekozen, spreekt het niet vanzelf dat de vloer en de wanden strokend worden betegeld. Dat wil zeggen dat de voegen van de vloer- en wandtegels op elkaar aansluiten. U dient dit exact af te spreken.

## Minderwerk

Van minderwerk is sprake indien u in een later stadium iets anders afspreekt dan dat u in beginsel was overeengekomen met de ondernemer. In tegenstelling tot meerwerk, gaat het hier om werkzaamheden die u niet wilt laten uitvoeren.

Minderwerk kan leiden tot werkzaamheden waarmee u geen rekening hebt gehouden. De schilder verft bijvoorbeeld niet alleen het houtwerk, maar herstelt normaal gesproken ook beschadigingen van het houtwerk.



Als u het schilderwerk in eigen beheer uitvoert, moet u dus ook zelf eventuele beschadigingen herstellen.

Daarnaast kunnen bepaalde garanties vervallen als het werk zelf wordt gedaan. Brengt u bijvoorbeeld zelf vloerverwarming aan, dan kan de garantie op de cv-ketel vervallen.

Houdt u er rekening mee dat bedrijven die niet in opdracht van de ondernemer, maar in opdracht van u werken vóór de oplevering geen toegang tot de woning hebben.

Deze werkzaamheden kunnen dus pas beginnen nadat de woning is opgeleverd. Als u wél toestemming van de ondernemer krijgt om voor de oplevering werkzaamheden te verrichten, loopt u de kans dat er met de ondernemer een discussie ontstaat wie voor eventueel bij de oplevering geconstateerde beschadigingen verantwoordelijk is.

### Stelposten

Een stelpost wordt opgenomen als nog niet alle werkzaamheden bekend zijn. De ondernemer of u moeten nog keuzes maken of zaken uitzoeken. Vaak worden in de omschrijving van het te bouwen huis (bestek of technische omschrijving) stelposten opgenomen voor de keuken en de badkamer. Stel dat er voor de keuken een stelpost is opgenomen van € 3.000,-. U kiest echter voor een keuken van € 9.000,-. De koop-/aanneemsom wordt dan minimaal verhoogd met € 6.000,-.

Stel dat voor de aanschaf van de tegels in de badkamer een stelpost van € 25,- per m<sup>2</sup> is opgenomen. Als de keuze later op een duurdere tegel valt, moet het verschil worden bijbetaald. Daarnaast kan het voorkomen dat ook het aantal vierkante meters tegelwerk nog niet precies vaststaat. Aan het eind van de rit wordt dan het exacte aantal vierkante meters opgemeten en vermenigvuldigd met de feitelijke aankoopprijs.

Gewoonlijk zijn de kosten van het installeren van de keuken, het aanbrengen van de tegels, enz. al in de aanneemsom opgenomen, maar soms probeert de ondernemer ook hier een stelpost van te maken. Soms is het aanbrengen van tegels met afwijkende tegelmaat voor de aannemer een reden om een hogere prijs door te berekenen in verband met tijd- of snijverlies.

Wij raden u aan alléén zaken als stelpost op te laten nemen die echt niet van tevoren zijn te omschrijven. De aannemer heeft soms de neiging om ook zaken die hij uitbesteedt aan een onderaannemer op te nemen als stelpost. Bijvoorbeeld de cv-installatie of elektrische installatie. In de meeste gevallen is dat gemakzucht. Bovendien wordt het risico van tegenvallers op die manier op u afgewenteld.

Als u toch stelposten hebt laten opnemen, houdt u er dan rekening mee dat er op dit punt vaak Algemene Voorwaarden worden gehanteerd waardoor provisie van de aannemer én de eventuele onderaannemer ten laste van de stelpost kunnen worden gebracht. Stel dat de provisie van zowel de aannemer als de loodgieter (bijvoorbeeld in verband met sanitair)

10% bedraagt, dan gaat het dus om 20% provisie! Bovendien komt er dan nog btw bij. Zo'n stelpost is dan bijna per definitie te laag om aan te schaffen wat u eigenlijk wilt.

De materialen of onderdelen moeten daarom uitsluitend tegen de aankoopprijs worden opgenomen, dat wil zeggen:

- exclusief montage-, stel- of aanbrengingskosten;
- exclusief een percentage provisie, winst en risico van de (onder)aannemer;
- exclusief btw.

De kosten van het plaatsen en/of aanbrengen van die materialen of onderdelen, overige kosten, de provisie(s), winst, risico en de btw moeten reeds zijn inbegrepen in de aanneemsom. Dan kan de hele stelpost maximaal worden aangewend om de betreffende zaken aan te schaffen. Bij eventuele vragen kunt u telefonisch advies inwinnen bij ons Informatie & Adviescentrum (033) 450 77 50.





## 2 Tijdens de bouw

Het is raadzaam om de ondernemer in een vroegtijdig stadium te informeren over de eventuele plannen en wensen die u met betrekking tot uw woning hebt. Daarbij valt te denken aan de soort vloerbedekking (bijvoorbeeld textiel, tegels of parket), de aanleg van vloerverwarming of het plaatsen van een open haard. Bij de aanleg van een tegelvloer moet er van tevoren een volledig krimpnet in de cementdekvloer worden aangebracht. Voor een openhaardkanaal moeten uitsparingen in de vloerplaten worden aangebracht.

Voor deze voorzieningen geldt dat ze beter tijdens de bouw kunnen worden aangebracht, omdat aanpassingen achteraf vaak kostbaar en soms zelfs onmogelijk zijn.

### Cementdekvloer

Vloeren zijn meestal afgewerkt met een 3 tot 5 cm dikke cementdekvloer. Dit materiaal is niet zo sterk als beton, maar kan veel vlakker worden verwerkt.

De dekvloer moet voldoende vlak zijn om daar een afwerking overheen te leggen (textiele vloerbedekking). In het algemeen geldt dat de vloer niet geschikt is om er direct parket, plavuizen, kurk, linoleum of grind op te leggen. De vloer moet dan onder andere eerst extra worden uitgevlakt. Dit kan eventueel door de ondernemer worden uitgevoerd.

### Anhydrietvloer

Steeds vaker worden in woningen anhydrietvloeren aangebracht als afwerkvloer. Dat zijn gietvloeren op gipsbasis.

Bij zo'n vloer moet meestal de calciumcarbonaat (drogings)huid worden weggeborsteld/geschuurd, anders ontstaan er problemen bij het 'verlijmen' van een vloerbedekking. De ondernemer moet op zijn kosten de vloer 'plakrijp' opleveren.

### Tegelvloer

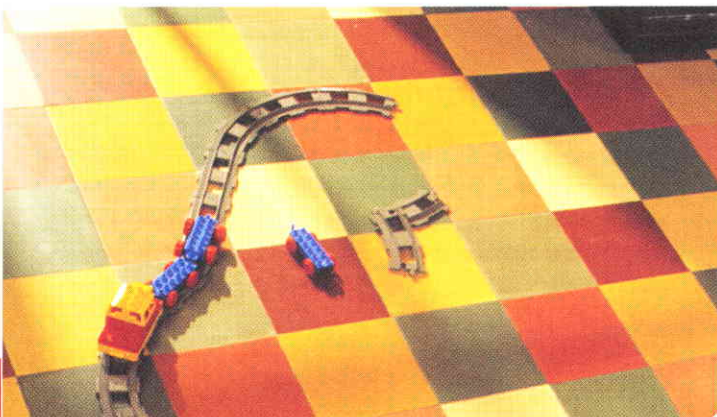
Betonnen vloerplaten 'werken'. Daardoor treden spanningen op in de afwerkvloer. Als deze spanningen niet voldoende worden opgevangen door de tegelvloer, treedt scheurvorming op. Als u na de oplevering een tegelvloer laat aanbrengen, laat dan eerst uw tegelzetter de vloer onderzoeken. Laat in de offerte de prijs van eventuele extra werkzaamheden, zoals het uitvlakken van de vloer, opnemen.

Het risico op scheurvorming in de cementdekvloer wordt verminderd door een krimpnet, maar deze wordt helaas niet standaard door de bouwer aangebracht. Vraag in meerwerk deze volledig aan te brengen.

Is de afwerkvloer eenmaal gelegd, dan is het aanbrengen van krimpnetwapening alleen mogelijk door de dekvloer eerst te slopen.

### Vloerafwerking bij toegang woning

In het Bouwbesluit is opgenomen dat bij de toegang van een woning geen groter hoogteverschil mag bestaan dan 20 mm. Deze eis is gesteld uit oogpunt van toegankelijkheid voor bijvoorbeeld rolstoelgebruikers. Problemen ontstaan omdat bij het ontwerp of tijdens de bouw geen rekening wordt gehouden met de nog aan te brengen vloerbedekking op de afwerkvloer. In de praktijk blijft hierdoor vaak een te geringe hoogte over om een vloerafwerking aan te brengen. Bij het openen van de voordeur loopt de deur bijvoorbeeld tegen de inloopmat aan. Het leggen van een inloopmat of textiele vloerbedekking moet in ieder geval mogelijk zijn. Voor het leggen van een harde vloerbedekking (parket/tegels) is meer hoogte noodzakelijk. Maak dus met de ondernemer afspraken over de hoogte van de afwerkvloer in relatie met de door u gewenste vloerbedekking.





### Vloerverwarming

Vloerverwarming wordt vaak toegepast onder koude vloerbedekkingen zoals plavuizen en tegelvloeren. Het meest voorkomende systeem is gebaseerd op circulatie van warm water. Een minder vaak toegepast systeem is het elektrisch systeem (elektriciteit is in verhouding duurder dan gas). Deze kan ook goed achteraf aangebracht worden.

De vloerverwarming op basis van warm water werkt volgens hetzelfde principe als een cv en wordt daar ook op aangesloten.

Het achteraf aanbrengen van vloerverwarming is lang niet altijd mogelijk. Het infrezen van vloerverwarming in een bestaande cementdekvloer raden wij af. De dekvloer kan door het frezen namelijk los komen te liggen. Bovendien liggen de leidingen bij frezen niet diep genoeg om een goede temperatuurverdeling te krijgen. Omdat een volledig wapeningsnet (tegen krimpen) ontbreekt, is er kans op scheurvorming.

### Rookgasafvoerkanaal

Als u van plan bent een kachel of een open haard te (laten) plaatsen, moet u al tijdens de bouw nauwkeurig met de ondernemer afspreken waar het rookgasafvoerkanaal wordt geplaatst. Dit is vaak afhankelijk van de omvang van de kachel of open haard. Het afvoerkanaal moet verticaal lopen en mag niet te veel afbuigen. Vuistregel is dat het kanaal minimaal 50 cm boven de nok van het huis moet uitmonden. Bij een lagere uitmonding wordt de trek negatief beïnvloed. Daarnaast moet er op de plek van de open haard een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht worden aangebracht.

Volgens de voorschriften van de brandweer moet het kanaal dubbelwandig zijn uitgevoerd en eventueel brandwerend worden bekleed. De diameter van het kanaal is afhankelijk van de soort open haard of kachel. Bij kachels met een dubbele verbranding (hoog rendement) moet het afvoerkanaal worden geïsoleerd. Het verdient aanbeveling ook de afvoerkanalen van andere soorten kachels te isoleren.

Wij adviseren u met de ondernemer schriftelijk vast te leggen voor welk soort kachel of open haard het kanaal geschikt moet zijn. Sluit u bijvoorbeeld een moderne allesbrander aan op een afvoerkanaal dat slechts geschikt is voor een open haard, dan zijn de problemen niet te overzien.

Bij een gas(open)haard dienen er extra voorzieningen te worden aangebracht conform de voorschriften.

### Eigen Huis Verzekeringsservice

Vanaf de dag dat het huis is opgeleverd, moet u uw huis verzekeren. Verzekeringen vormen een flinke kostenpost voor mensen met een eigen huis. Als lid van Vereniging Eigen Huis profiteert u van ledenkorting op verzekeringen. We werken samen met FBTO, een partij die uitstekende producten levert voor een scherpe prijs.

**Meer informatie of een offerte:**

[www.eigenhuis.nl/verzekeringsservice](http://www.eigenhuis.nl/verzekeringsservice)



## 3 Belangrijke momenten

Er zit een lange periode tussen het moment dat u de woning hebt gekocht en de oplevering. In een jaar zitten gemiddeld maar 180 werkbare werkdagen. Vertrouw niet te veel op een mondelinge toezegging van de ondernemer over de opleveringsdatum. Neem dus een zeer ruime marge bij het vaststellen van de datum waarop u uw oude woning gaat verlaten.

### De overdracht

Door de overdracht bij de notaris komt de grond, met dat wat er eventueel al op is gebouwd, op uw naam te staan. Op dat moment wordt ook meestal de hypotheekakte getekend. De kosten van de grond en de vervallen bouwtermijnen worden daarbij aan de ondernemer voldaan. Zorg ervoor dat u geen betalingen aan de ondernemer verricht voordat de overdracht heeft plaatsgevonden.

De meeste huizen worden gebouwd onder de garantie- en waarborgregeling van het Garantie Instituut Woningbouw (GIW). Deze regeling biedt de koper enerzijds een waarborg voor het geval de ondernemer failliet gaat, anderzijds wordt gegarandeerd dat na de oplevering opgetreden gebreken worden verholpen. Als uw woning onder GIW-garantie is gebouwd, moet u voor de overdracht in het bezit zijn gesteld van het waarborgcertificaat. Daarmee bevestigt het GIW dat uw woning onder de GIW-garantie valt. Tevens moet er voor de levering van de grond reeds begonnen zijn met de bouw van uw woning. Kort voor de overdracht ontvangt u van de notaris de afrekening van kosten die bij het transport moeten worden voldaan. Meestal geschiedt de betaling uit de hypotheek. Op de afrekening staan de grondkosten, de eventueel al vervallen termijnen van de aannemingsovereenkomst en vaak ook een post bouwrente of rente over grondkosten.

Het is aan te raden na te gaan of met name die rente goed is berekend. Het feit dat de bedragen soms voorkomen op rekeningen van de notaris wil niet zeggen dat deze zich heeft verdiept in de vraag of deze rente juridisch gezien wel verschuldigd is. Helaas is het regelmatig het geval dat de notaris rentebedragen zonder meer overneemt van de opgave van de ondernemer.

### De oplevering

De oplevering is voor u een belangrijk moment. De woning is gereed, wordt aan u overgedragen en u ontvangt de sleutels. Het is nog maar de vraag of de ondernemer de woning vlekkeloos oplevert en eventuele gebreken, die bij de oplevering of korte tijd erna worden geconstateerd, naar tevredenheid herstelt. De aannemer heeft nogal eens de neiging om gebreken of tekortkomingen te bagatelliseren. Een gedegen oplevering is dan ook van belang. Laat u bijstaan door een onafhankelijke deskundige. Via Vereniging Eigen Huis kunt u een opleveringskeuring aanvragen. Het voordeel van een keuring via de vereniging is dat u ook na de keuring bij ons terecht kunt voor (gratis) telefonisch advies. Voor het maken van een afspraak voor een Opleveringskeuring kunt u terecht op onze website [www.eigenhuis.nl/opleveringskeuring](http://www.eigenhuis.nl/opleveringskeuring) of telefonisch contact opnemen met (033) 450 77 50. Maak zodra de precieze opleveringsdatum en het tijdstip bekend zijn een afspraak. Bij een GIW-woning moet uw contractpartij u minimaal 14 kalenderdagen voor de oplevering een brief toesturen met deze gegevens.

### Voorschouw

Verzeker u ervan dat u daadwerkelijk te maken hebt met de oplevering. Het komt regelmatig voor dat een ondernemer u uitnodigt voor een 'oplevering', terwijl er dan eigenlijk sprake is van een 'voorschouw'. U inspecteert dan alleen of samen met de ondernemer een aantal dagen voor de officiële oplevering de woning. De gebreken die dan worden geconstateerd moeten in principe bij de oplevering zijn hersteld. Wanneer u een bouwkundige wilt inschakelen, doet u dat dan bij de oplevering zelf. Dat wil zeggen: op de dag waarop u de sleutels krijgt.

Vereniging Eigen Huis is niet tegen een voorschouw, maar er hoort dan geen opleverlijst getekend te worden. De voorschouw is bedoeld als vrijblijvende opname. Pas bij de daadwerkelijke oplevering wordt de definitieve opleverlijst gemaakt.



# Als lid van

# Vereniging Eigen Huis

---

## profiteert u van...

- **Deskundige hulp**  
in juridische, financiële en bouwkundige kwesties
- **Persoonlijk advies**  
toegesplitst op úw situatie. Denk aan **Eigen Huis Hypotheekservice**, bouwkundige keuringen of juridische bijstand
- **Aantrekkelijke kortingen**  
op verzekeringen, makelaarsdiensten, taxatie- en notariskosten
- **Actuele informatie**  
over ontwikkelingen op de woningmarkt via **Eigen Huis Magazine**, de website en nieuwsbrieven per e-mail
- **Handige tips**  
bij aankoop, verbouwing en onderhoud van uw woning

**Ga naar [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)**

Meer informatie over onze diensten en het lidmaatschap? Ga naar [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)  
of bel met onze Ledenservice tel. (033) 450 77 50. Bereikbaar op werkdagen tussen 8.30 uur en 16.30 uur.