



Iedere koper van een nieuwbouwhuis kan het overkomen: de aannemer gaat failliet terwijl de woning nog maar half af is. Daar hoeft u geen genoegen mee te nemen, als de aannemer tenminste een afbouwverzekering heeft gesloten.

Tekst Irene van den Berg  
Foto's Lex van Lieshout

# Koop geen nieuwbouw zonder afbouwgarantie

**E**en afbouwverzekering geeft de garantie dat een woning zonder extra kosten wordt afgebouwd als de bouwer failliet gaat. Geen overbodige luxe in deze tijd waarin steeds meer bouwbedrijven omvallen.

Zelf kan de koper zo'n verzekering niet afsluiten, dat moet de bouwer doen. Bij 30 procent van de nieuwbouwprojecten gebeurt dat niet. Zorg dus vooraf voor deze zekerheid. Pas als hij het waarborgcertificaat echt in handen heeft, kan de koper aanspraak maken op de garantie.

In verkoopbrochures van nieuwbouwwoningen staat vaak dat de woningen worden neergezet met afbouwgarantie. Maar voor elk project moet de bouwer apart een garantie afsluiten. "Soms kondigt een aannemer van tevoren aan dat hij bouwt met een garantie, maar blijkt hij hier later niet in aanmerking voor te komen omdat hij te weinig kapitaalkrachtig is", waarschuwt Hans de la Porte van Vereniging Eigen Huis. Met alleen een folder in het bezit valt er helaas weinig te claimen.

De koper moet het waarborgcertificaat ontvangen vóór overdracht van de grond bij de notaris. Vertrouw niet op toezeggingen dat het certificaat later wordt toegezonden. De notaris moet controleren of het waarborgcertificaat is



verstrekt aan de koper. Mocht je tijdens het notarisbezoek nog een beetje wijs kunnen uit de hele papierwinkel, dan kan het geen kwaad dit zelf ook te checken. Of vraag er gewoon even naar.

Voor aannemers valt er weinig te shoppen op het gebied van afbouwverzekeringen. Er zijn slechts twee soorten garanties: de GIW- en de Stiwoga-garantie. Deze garanties bestaan niet alleen uit een afbouwverzekering maar bieden kopers bijvoorbeeld ook een financiële waarborg als de woning bouwkundige gebreken heeft.

Grote verschillen zijn er niet tussen de garantie-

regelingen. Wel beperkt de GIW-garantie zich tot 20 procent van de aankoopssom. Dat betekent dat in geval van faillissement de afbouw gefinancierd moet worden uit een vijfde van de aankoopssom. Maar die beperking heeft nog nooit tot problemen geleid, volgens de Vereniging Eigen Huis. "Dat percentage is zorgvuldig berekend en is tot nu toe altijd afdoende gebleken", zegt De la Porte. De Stiwoga-garantie kent deze beperking niet.

Kopers hoeven niet apart premie af te dragen voor de afbouwverzekering. Dat klinkt heel mooi, maar voor niets gaat de zon op. De verzekering zit uiteindelijk gewoon verdisconteerd in de verkoopprijs.

Gaat het bouwbedrijf failliet, dan hoeft de koper met garantie niet te betalen om het huis alsnog af te krijgen. Maar de vertraging van de bouw kan wel extra kosten meebrengen; denk aan dubbele woonlasten. Ook hiervoor biedt de afbouwgarantie compensatie. De bouwer geeft van tevoren een termijn aan waarbinnen de woning gereed moet zijn. Wordt die overschreden, dan ontvang je als koper per dag een bedrag. "De hoogte wordt per bouwproject vastgesteld, maar ligt gemiddeld tussen de 50 en 100 euro per dag", zegt directeur Thijs Spelbos van het GIW.