

U bent in Financieel:

1. Wat is de kuubprijs van een Duitse aannemer?

Vanzelfsprekend is dit de meest gestelde vraag. Na onze eerste gesprekken in Nederland werden we ook belaagd met de zogenaamde Kubieke meter prijs.

Stel nu voor je zelf de vraag: wat moet ik betalen voor een kubieke meter lucht?

Een Duitse aannemer rekent in werkelijk benodigde materialen. Dus hoeveel stenen, hoeveel dakpannen, hoeveel binnendeuren, etc. Een woning dus een meter breder maken is relatief gezien niet veel duurder, immers je hebt een klein stukje extra fundering en wat meer stenen. Een Nederlandse aannemer rekent dan dezelfde kuubprijs voor dit extra stukje. (en daar zit ook de prijs van de badkamer, deuren, etc in).

Je mag ervan uit gaan dat bij een woning groter dan 800m³ (bruto) het voordeliger uitkomt bij een Duitse aannemer. Sommigen zeggen 30%, anderen hebben het over € 300,- per kuub. Dit hangt allemaal af hoeveel luxe je wilt en hoe ingewikkeld de constructies zijn.

2. Krijg je veel onverwachte meerwerk posten tijdens de bouw?

Je moet zeker oppassen. We hebben met meerdere aannemers gesproken. GA ervan uit dat alles wat niet in de offerte staat extra is. Het beste is om met een kant-en-klaar ontwerp een offertetraject in te gaan. Zorg dat je een volledig bestek daarbij aflevert. Het is een veel gebruikte truc om met een laag offerte bedrag kopers te binden en vervolgens hoge meerwerk kosten in rekening te brengen. Wel moet ik eerlijk aangeven dat ook wij niet alles hadden voorzien, maar daar is de aannemer sportief mee omgegaan. Alleen voor sanitair hadden we meerwerk kosten en dit wisten we van te voren.

Lees meer hierover in het speciale artikel in het financiële blad SAFE. Deze vind je onder "tips en ervaringen" op onze site.

3. Welke kosten mag ik verwachten naast de bouwsom?

Naast de bouwsom moet je in ieder geval rekening houden met:

Sonderingkosten – Dit gebeurt zodra het ontwerp bekend is

Heien – Deze kosten zitten tussen € 7.000,- en € 15.000,-

Architect – 7% tot 10% van de bouwsom met daarin de volgende onderdelen:

- Begeleiding bij Welstand
- Bouwtekeningen
- Statistische berekeningen
- EPC berekeningen
- Bouwbegeleiding

Legeskosten (zie website betreffende gemeente en onze tips en ervaringen)

Aansluitkosten Gas, Water Telefoon, Kabel. Lees onze tips en ervaringen

Keuken

Inrichting van huis

Tuin, met name grondwerk en bestrating in het begin

4. Loop je een financieel risico bij een Duitse aannemer?

Mijn mening is niet meer risico dan bij een Nederlandse aannemer. Immers die kan ook failliet gaan, of in een fusie terecht komen. Dit geeft net zoveel problemen als met een Duitse aannemer. Veel vertraging, of erger.

Je kunt een risico wel kleiner maken door te kijken naar de order portefeuille en praten met toeleveranciers. Wat is het betaalgedrag van de aannemer naar hen? Een goed betalende aannemer is in ieder geval een teken dat er voldoende liquiditeit aanwezig is. Verder kan je overwegen om een Graydon check te laten doen. Duitse aannemers werken vaak met Nederlandse agenten. Een agent die al langere tijd zaken doet met een aannemer kan het risico ook beperken, immers die weet hoe de situatie ervoor staat.

5. Hoe kan je de kosten bewaken tijdens de bouwperiode?

Maak een overzicht van uitgaven en koppel deze aan je budget. Neem verder geen overhaaste beslissingen. Dit ga je namelijk aan het einde van de bouwperiode zeker doen. Je bent het zat en wil verhuizen. Juist dan moet je scherp zijn, want dan komen de grote posten. Denk aan keuken, vloeren, muurafwerking en grondwerk van de tuin. Je kunt veel geld besparen door minimaal 3 offertes aan te vragen. Flink onderhandelen met de 2 meest interessante partijen. Kijk ook op website van Vereniging Eigen Huis. Daar kan je een fantastisch boek bestellen met een kostenoverzicht. Hier is de link: [EIGEN HUIS BOUWEN](#)

6. Hoe zit het met verblijf- en reiskosten van de bouwvakkers?

De kosten zitten bij de prijs in. Het is dus voordeliger om in zee te gaan met een Duitse aannemer die al in dat gebied bouwt. We werken vier dagen per week en maken dan lange dagen. Voordeel is dat je na werktijd altijd nog even langs kan gaan om vragen te beantwoorden en de voortgang te bespreken.

7. Is een Duitse aannemer echt goedkoper dan een Nederlandse aannemer?

Ja, er gaan vele discussies ten ronde, maar heb bij geen enkele Nederlandse aannemer een prijs geoffreerd gekregen die in de buurt kwam. Wel is het zo dat de kleiner de woning, de kleiner het verschil. Breekpunt ligt ongeveer op 800 kubieke meter. Daaronder krijg je vooral meer waar voor je geld. Mooiere deuren, overal tegels, vloerverwarming, rolluiken, hardhouten trap, etc. De prijs zal minder verschillen. Tel je alle extra's op dan maakt het natuurlijk wel weer veel uit. Men beweert dat het 30% kan schelen met een Nederlandse aannemer. Wij gingen vooral voor de betere materialen, cosmetische afwerking en flexibele mensen.