

WAT KOST ZELFBOUW?

Een eigen huis bouwen, wat kost dat nu eigenlijk? Het bouwen van je huis is maatwerk, daarom is deze vraag niet eenvoudig te beantwoorden. Ieder huis bij zelfbouw is namelijk uniek! Het is in elk geval belangrijk dat je weet wat je kunt lenen als je zelf gaat bouwen. Maak daarom altijd eerst een afspraak met een financieel adviseur of hypotheekadviseur.

1. Overzicht kosten zelfbouw

Welke kostenposten zijn er als je zelf een huis gaat bouwen? Over het algemeen wordt er bij zelfbouw gesproken over 'stichtingskosten'. Daaronder vallen grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.¹

- Grondkosten oftewel de kavelkosten; het bedrag dat je betaalt voor de bouwrijpe kavel. De kavelprijzen vind je terug op de online Kavelkaart.
- Bouwkosten zijn alle kosten die je betaalt aan de bouwkundige aannemer(s) voor de daadwerkelijke uitvoering van het huis; $m^2 \times$ richtprijs per m^2 = een grove inschatting.
- Bijkomende kosten; bijvoorbeeld de advieskosten van een bouwbegeleider, architect en constructeur, aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en legeskosten aan de gemeente. Maar denk ook aan renteverliezen, kosten voor financiering en notariële kosten;
 - Ontwerp en advies; 10 tot 15% van de bouwkosten
 - Financieringskosten; 7 tot 9% van de bouwkosten
 - Leges en heffingen; afhankelijk van woningtype en volume, 3 tot 4% van de bouwkosten
 - Onvoorzien; 4% van de bouwkosten (naar eigen inzicht hoger of lager te stellen)
- Naast de stichtingskosten moet je ook rekening houden met overige kosten, bijvoorbeeld voor de inrichting van het huis en de tuin en de verhuizing zelf.

TIP: Reëel beeld bouwkosten

Past de kavel ook bij het type huis dat je voor ogen hebt? Zorg ervoor dat je bij de start een realistisch beeld hebt van je bouwkostenbudget als onderdeel van je totale budget. En breng adviserende partijen hiervan ook op de hoogte. Geef ze ook inzicht in je leefstijl, zowel bij het ontwerp van je huis als bij de financiering zodat zij met je mee kunnen denken.

Bij zelfbouw wordt vaak gerekend met een stichtingskostenprijs per m^2 van de totale oppervlakte van de woning. Let op, het gaat om een indicatie! De prijs wordt grotendeels bepaald door de keuzes die je maakt. De afmeting, gewenste kwaliteit en afwerkingsniveau, materiaalkeuze, bouwmethode, uit de fabriek of uniek ontwerp, onder architectuur of niet, vrijstaand of in de rij, bungalow of herenhuis, het aantal verdiepingen, extra voorzieningen etc. Al deze aspecten bepalen de uiteindelijke prijs van de woning. Jouw keuzes bepalen de kosten, maar andersom beïnvloeden de kosten op hun beurt ook jouw keuzes.

Ook zijn bijvoorbeeld bij een kleine (compacte) of hoge woning de stichtingskosten per m^2 relatief hoger dan bij een gelijkvloerse bungalow met een groot vloeroppervlak. De dure elementen van een woning zijn de gevel, de badkamer, keuken en andere voorzieningen en/ of aansluitingen. Bij een kleine woning maken deze onderdelen verhoudingsgewijs een groter deel uit van de totale kosten.

¹ Er kunnen geen rechten ontleend worden aan genoemde richtlijnen en percentages.

TIP: Rekenmodules

Er zijn websites waar je met behulp van een rekenmodule een globale bouwkostenberekening per m² kunt maken. Houd er rekening mee dat dit slechts om een inschatting gaat en niet altijd specifiek genoeg op je eigen wensen of locatie eisen ingaat. Zie bijvoorbeeld de website watkostbouwen.nl van Vereniging Eigen Huis en Informatie Centrum Eigen Bouw.

Daarnaast kunnen gebiedskenmerken een rol spelen. In Almere is het bijvoorbeeld niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering. De kosten zijn sterk afhankelijk van de diepte van de zandlaag waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen binnen hetzelfde gebied.

TIP: Budgetplanner

Gebruik onze budgetplanner zelfbouw! Je houdt zelf al je kosten bij in 1 overzicht, zodat je meteen ziet wat het totaalplaatje is en hoe je er financieel voor staat. De 'budgetplanner zelfbouw' (xls) vind je op onze site via www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/budget

TIP: Invloed tijdens het ontwerpproces

De grootste beslissingen voor de kosten van je huis maak je in de ontwerpfase. In die fase geef je je huis vorm en staat het ontwerp nog niet definitief vast. Je kunt makkelijker bijsturen dan in latere fases waarin je zaken vastlegt. Als het ontwerp eenmaal definitief is kan er nog slechts op beperkte schaal worden bezuinigd.

TIP: Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw

Op onze website vind je het 'Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw' via www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads. Dit is een overzicht van een aantal vaste kosten waar je mee te maken kunt krijgen. Zoals aansluitkosten op riool, hemelwaterafvoer of drainage, aansluitkosten van verschillende nutsleveranciers, kadasterkosten, leges en belastingen. Het overzicht bevat deels verwijzingen naar tarieven van derden. De tarieven worden jaarlijks vastgesteld.

2. Belangrijke vragen in de oriëntatiefase

Win voor het totale financiële plaatje bij zelfbouw advies in bij je financieel adviseur, bouwbegeleider en/ of architect, makelaar. Hieronder vind je een aantal slimme vragen die je kunt stellen aan deze professionals. Vraag naast wat ze voor je kunnen betekenen ook wat hun advieskosten zijn, en wat ze daarvoor leveren.

a. Vragen aan de financieel adviseur

- Wat is je totale budget?
- Wanneer vraag je een hypotheekofferte aan?
- Welke hypotheekvormen zijn voor mij interessant?
- Welke mogelijkheden heb ik met een restschuld?
- Ik heb mijn woning nog niet verkocht, waar moet ik rekening mee houden?
- Hoe kan ik omgaan met de dubbele woonlasten gedurende de bouw?
- Welke maandlast zou passend zijn binnen ons uitgavenpatroon?
- Ik ben ouder dan 57, waar moet ik rekening mee houden?
- Wat zijn de extra mogelijkheden als ik energieneutraal ga bouwen?
- Wat zou mijn maandlast ongeveer zijn bij mijn maximale leencapaciteit?
- Wat is het verschil tussen nieuwbouw en aankoop bestaande bouw?
- Wat is een waarborgcertificaat?

b. Vragen aan de bouwbegeleider

- Wat zijn de geschatte bouwkosten?
- Past de kavel bij mijn woonwensen?

- Met welke bijkomende kosten moet ik rekening houden?
- Welke stappen moet ik wanneer zetten in de reserveringsperiode?
- Hoe moet ik het bouwproces starten?
- Waar moet ik op letten tijdens gesprekken met architecten en aannemers?
- Hoe kan ik het beste onderhandelen met de bouwers?
- Welke kwaliteit mag ik verwachten van de bouwers?

c. Vragen aan de makelaar

- Hoe is de woningmarkt in Almere?
- Hoe gaat het met de gemiddelde verkoopsnelheid van huizen in mijn woonwijk?
- Wanneer moet ik mijn woning in verkoop zetten?
- Wat kunt u zeggen over de verwachte verkoopopbrengst?
- Welke tussenoplossingen zijn er als ik mijn huis al heb verkocht en mijn nieuwe huis nog niet klaar is?
- Hoe gaat dat met de huidige over- of onderwaarde van mijn woning?
- Kan de makelaar mijn nieuw te bouwen woning taxeren indien dit nodig is voor de financiering?

TIP: Expertteam Zelfbouw

Een aantal keer per jaar hebben we een expertteam Zelfbouw in de Kavelwinkel. Financieel adviseurs, makelaars en bouwbegeleiders voorzien aanstormende zelfbouwers van advies over financiële vraagstukken die spelen bij zelfbouw. Blijf op de hoogte en schrijf je in voor de nieuwsbrief via www.ikbouwmijnhuisnalmere.nl/nieuwsbrief.

KOSTEN PER CATEGORIE

1. Kosten die met de financiering samenhangen

a. Hypotheekkosten

De meest gebruikte manier om de bouw van je woning te financieren, is door het afsluiten van een hypotheecaire lening, oftewel een hypotheek. Het bedrag dat je maximaal mag lenen is gerelateerd aan je inkomen, je vermogen en aan de waarde van de te bouwen woning. Je betaalt advies- en afsluitkosten voor de hypotheek, en kosten voor de hypotheekakte bij de notaris. Wanneer je nog een eigen woning hebt, financieer je de nieuw te bouwen woning met een overbruggingshypotheek. Tijdens de bouw betaal je de aannemer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaal je (hypotheek)rente, aangezien de woning nog niet gereed is.

Je kunt kiezen tussen verschillende hypotheekvormen, afhankelijk van je situatie. Laat je goed voorlichten welke hypotheek bij jouw situatie past. Je kunt kiezen uit 2 soorten hypotheekadviseurs. Een adviseur van een bank bemiddelt in de producten van de desbetreffende bank. Een adviseur van een hypotheekadviesketen of een zelfstandig adviseur bemiddelt voor meerdere geldverstrekkers. In de hypotheekofferte staan onder andere het bedrag van de lening, de voorwaarden, het rentepercentage en de maandelijks te betalen termijnen.

TIP: Wat kan ik lenen?

Maak al vroeg in het zelfbouwtraject een afspraak voor een oriënterend gesprek met een financieel adviseur. Het liefst al voordat je de reservering voor de grond doet. Zodra je een kavel op het oog hebt en een idee van het huis dat je daarop zou willen bouwen is het prettig om te weten wat je ongeveer kunt lenen.

Een belangrijk aspect van een hypotheekofferte is de geldigheidsduur. Het is niet altijd mogelijk een hypotheekofferte te krijgen met een doorlooptijd die lang genoeg duurt om de periode van reservering tot levering van de kavel te overbruggen. Enkele banken bieden ruimere doorlooptijden. De bank kan kosten

voor het verlengen van de offerte in rekening brengen als de rente is gestegen, deze vergoeding wordt de bereidstellingsprovisie genoemd.

Nadat je advies hebt ingewonnen over de verschillende hypotheekvormen en een keuze hebt gemaakt kun je de hypotheek aanvragen bij de door jouw gekozen hypotheekverstrekker. Nadat je de hypotheekaanvraag hebt verstuurd (dus ná het hypotheekadviestraject) duurt het gemiddeld twee maanden voor de hypotheekakte passeert bij de notaris.

b. Hypotheek bij zelfbouw

Je woning is het onderpand van je hypotheek. Maar hoe zit dat als je het onderpand nog moet bouwen? Dit maakt het afsluiten van een hypotheek voor een zelfbouwwooning iets ingewikkelder. Je kunt pas de hypotheek voor je zelfbouwwooning afsluiten als alle afspraken voor je toekomstige huis rond zijn. Je hebt voor je hypotheekaanvraag bijvoorbeeld de getekende koopovereenkomst voor de grond nodig en de getekende aannemovereenkomst met de bouwer. Uit de overeenkomst moet blijken dat er een waarborgcertificaat is voor afbouw als de aannemer failliet gaat.

Je kunt alleen geld lenen voor een woning die dat bedrag ook echt waard is. De waarde van je nog te bouwen woning bepaalt een taxateur op basis van :

- Koopovereenkomst van de grond
- Aannemovereenkomst
- Afbouwgarantie: check of je aannemer aangesloten is bij een bouwkeurmerk dat is goedgekeurd door Stichting GarantieWoning. In dat geval wordt je woning sowieso afgebouwd als hij failliet gaat, wat verplicht wordt gesteld voor je hypotheek.
- Bouwtekeningen; bestek (omschrijving van het uit te voeren werk) en bijbehorende tekeningen
- Bouwvergunning
- Betaaltermijnen aannemer
- Het aantal werkbare dagen waarin de woning afgebouwd moet zijn

c. Bouwdepot

Is je hypotheek geregeld? Dan stort de geldverstrekker het geld in een bouwdepot. Een bouwdepot is een aparte rekening die alleen bedoeld is om de bouwkosten van je woning mee te betalen. Je betaalt vanuit het bouwdepot de rekeningen voor de grond en de bouw. De kosten die je mag betalen uit je bouwdepot zijn beperkt tot de kosten die echt voor de bouw gebruikt worden. Dit zijn de kosten voor alle 'vaste' zaken, materialen die je niet mee kunt nemen bij een verhuizing.

Je betaalt (hypotheek)rente over het bedrag dat je uit het bouwdepot gebruikt. Over het bedrag dat nog in het bouwdepot zit, ontvang je rente. Vaak is het rentepercentage dat je over het bouwdepot ontvangt, net iets lager dan of gelijk aan de rente die je betaalt voor je hypotheek. Een bouwdepot heeft altijd een maximale looptijd. De looptijd verschilt per hypotheekaanbieder en varieert van 12 tot 36 maanden.

d. Renteverlies tijdens de bouw

Het verschil tussen de rente die je krijgt over het bedrag dat in het bouwdepot zit en de rente die je moet betalen over de opgenomen bedragen, noem je renteverlies tijdens de bouw. Dit renteverlies kun je meefinancieren in je hypotheek en is aftrekbaar. De hypotheekrente die je betaalt over het deel van de hypotheek dat je gebruikt om het renteverlies tijdens de bouw te financieren, is niet aftrekbaar. Het meest gunstige is echter om het renteverlies maandelijks zelf te betalen.

Houd er rekening mee dat je gedurende de bouw ook te maken krijgt met dubbele woonlasten. Je betaalt immers nog voor de huur- of koopwoning waarin je woont totdat je nieuwe woning klaar is. Ook deze dubbele woonlasten zijn renteverlies tijdens de bouw. Je kunt ze meefinancieren in de hypotheek of uit eigen

middelen betalen. Kies je voor dat laatste, dan wil de bank bewijs zien dat je deze lasten ook daadwerkelijk twee jaar lang kunt betalen.

In het kort

- Hypotheekkosten; afsluit- en advieskosten.
- Notariskosten; kosten van de akte(n).
- Overbruggingskosten; de eventuele kosten van een overbruggingshypothec.
- Renteverlies tijdens de bouw.
- Bereidstellingsprovisie bij verlenging van de offerte; de geldigheid van de hypotheekofferte kan per bank verschillen. Banken kunnen een offerte geven met een geldigheid van een jaar, maar vragen daar soms een provisie voor.
- Taxatierapport; vaak is het voor de financiering van je woning nodig een taxatie uit te laten voeren. Dit verschilt per bank.

TIP: Stappenplan Zelfbouw

Via www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads vind je het 'Stappenplan Zelfbouw'. Hierin wordt het proces van zelfbouw en de termijnen waaraan je je moet houden kort en bondig inzichtelijk gemaakt. Deel het stappenplan met je financieel adviseur, zodat je weet dat de voorwaarden van de hypothecaire lening passen bij het proces van zelfbouw. Kortom: check de voorwaarden en kijk niet alleen naar het rentepercentage.

TIP: Kosten uit eigen middelen

De kosten die je als zelfbouwer maakt voordat de hypotheek is verstrekt zullen veelal uit eigen middelen betaald moeten worden. We noemen dit plankosten. Denk hierbij aan kosten voor de reservering van de kavel van 2,5%, kosten voor (deel)opdrachten aan de adviseurs die je inschakelt, leges voor de omgevingsvergunning, aanbetaling voor de grond e.d.

- Met adviseurs kun je misschien afspraken maken over deelopdrachten en wanneer je betaalt.
- In plaats van een aanbetaling voor de grond van 7,5% kun je dit bedrag via een bankgarantie zeker laten stellen. Informeer hiervoor bij je financieel adviseur.

2. Kosten die je aan de gemeente betaalt

De grondprijs van de kavel is vastgesteld door de gemeente Almere op het moment van uitgifte. De kavelprijzen vind je op de digitale Kavelkaart op ikbouwmijnhuisinalmere.nl en wordt opgenomen in de reserverings- en koopovereenkomst. De grondprijs is in de meeste gebieden vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting. In de gebieden Overgooi en De Laren zijn de kavelprijzen inclusief btw. De gemeente behoudt zich het recht voor kavelprijzen jaarlijks aan te passen aan het actuele grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De prijs is dan ook niet onderhandelbaar. Na 3 maanden betaal je 2,5% van de grondprijs voor het verlengen van de reserveringstermijn. Na het tekenen van de koopakte betaal je nog eens 7,5% aan, zodat je in totaal 10% van de koopsom hebt betaald. Het resterende bedrag wordt betaald bij levering van de grond.

Leges zijn de kosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning – voorheen bouwvergunning - te krijgen. De leges worden bepaald op basis van het type woning en het volume, zie ook het 'Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw' en de toelichting op www.almere.nl/vth onder Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Andere kosten die je betaalt aan de gemeente hebben bijvoorbeeld te maken met aansluitingen op het riool-, hemelwater- en/ of drainagesysteem.

In het kort

- Grondkosten: de prijs voor de bouwrijpe kavel.

- Bijkomende kosten bij mogelijke aanpassingen van de kavel: bijvoorbeeld kosten voor het samenvoegen of splitsen van kavels, of het aanpassen van een inrit. Of dit mogelijk is hangt van de situatie af en staat vaak in het kavelpaspoort vermeld.
- Kosten paalfundering: incidenteel verzorgt de gemeente het inheien van de heipalen. De kosten worden in rekening gebracht, maar je hoeft deze werkzaamheden niet meer zelf uit te (laten) voeren.
- Legeskosten: kosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- Aansluitkosten: aansluiting op het gemeentelijk riool-, hemelwater- en/ of drainagestelsel.

3. Kosten aan derden die samenhangen met de uitgifte van de grond

Er zijn ook kosten rond de uitgifte van de grond die niet door de gemeente, maar door andere partijen in rekening worden gebracht. Het gaat bijvoorbeeld om notariskosten, kadastraal recht, kosten inschrijven akte en kosten van de kadastrale inmeting. Inschrijf- en inmeetkosten van het Kadaster worden bij de levering van de grond in rekening gebracht bij de notaris.

4. Kosten die verband houden met het ontwerp

Nadat je in de oriëntatiefase je wensen voor jezelf duidelijk hebt ga je met je Programma van Eisen (PvE) in gesprek met een architect, (catalogus)bouwer en/of bouwbegeleider om je wensen om te zetten in een schets- of voorlopig ontwerp. Het eerste oriënterende gesprek met een adviseur is vaak gratis. Spreek dit van tevoren goed af. Om een goed beeld te krijgen is het goed met verschillende adviseurs in gesprek te gaan.

- Advieskosten: honorarium voor bijvoorbeeld een architect, proces- of bouwbegeleider, kostendeskundige, constructeur en eventuele installatieadviseur.
- Verschotten: kosten van de afdrukken van tekeningen, bestek en andere onkosten zoals reiskosten van de adviseurs.
- Veiligheid- en gezondheidsplan (V&G-plan); volgens de Arboret heb je als opdrachtgever de verantwoordelijkheid om een V&G-plan te maken. Hierin beschrijft een opdrachtgever hoe hoofd- en onderaannemer(s) samenwerken en welke veiligheidsmaatregelen zij treffen om de veiligheid van de werknemers te waarborgen. Laat je architect – of coördinator in de ontwerpfase – het eerste deel van het V&G-plan (Ontwerpfase) maken. De aannemer heeft dat nodig om zijn tweede deel (Uitvoeringsfase) te maken.

5. Bouwkosten

De bouwkosten zijn alle kosten die je betaalt aan de bouwkundige aannemer(s) voor de daadwerkelijke uitvoering van het huis. De keuzes die je maakt bij zelfbouw en de gewenste kwaliteit zijn bepalend voor de prijs; afmeting, bouwkundige kwaliteit, inrichtings- en afwerkingsniveau. Maar ook omgevingsfactoren en de marktsituatie zijn van invloed.

De bouwkosten vallen feitelijk in 2 delen uiteen, de aanneemsom of directe kosten en de bijkomende ook wel indirecte kosten. Onder de directe kosten vallen alle kosten die betrekking hebben op het uitvoeren van het bouwkundige werk door de aannemer, inclusief fundering en bodemvoorzieningen, installaties en eventueel vaste inrichting. Algemene bouwplaats kosten en winst & risico vallen onder de bijkomende kosten. Vaak huurt de aannemer voor specifieke werkzaamheden een andere adviseur of een onderaannemer in. Dit moet ook zijn opgenomen in de offerte. Sonderingen en constructieve berekeningen worden bijvoorbeeld uitbesteed aan een constructeur en het heiwerk wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde onderaannemer – de heier.

Een aannemer heeft meestal een 'Construction Allrisk' (CAR)-verzekering voor al zijn werken. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen.

Als je van de Stichting Woningborg een kwaliteitscertificaat wilt omtrent de volledige bouwkwaliteit moet de aannemer lid zijn van het Garantie Instituut Woningbouw. Dit instituut zorgt er voor dat je woning wordt afgebouwd in geval van faillissement van de aannemer. De aannemer zal de kosten hiervan opnemen in zijn aanneemsom.

Wanneer de aannemer niet is aangesloten bij het GIW, kan je bij de aannemer een bankgarantie bedingen, zodat je bij een eventueel faillissement de woning kunt afbouwen. Daar zal de aannemer een vergoeding voor vragen. Een hypotheekverstrekker eist een afbouwgarantie, houd hier rekening mee als je afspraken maakt met een aannemer.

In het kort

- Aanneemsom en bijkomende kosten aannemer; materiaal en loonkosten, opslagen (algemene kosten, winst en risico en btw), stelposten. Eventueel een 'Construction Allrisk' (CAR) verzekering.
- Aansluitkosten; kosten voor het aansluiten van nutsvoorzieningen, zoals gas of stadswarmte, elektra, water, riolering, kabeltelevisie en telefonie. En de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.
- Zekerstelling door een garantie-instituut met een waarborgregeling; een waarborgcertificaat beschermt tegen risico's die verbonden zijn aan de bouw van een nieuwe woning.
- Zekerstelling zonder garantie-instituut of waarborgregeling; beding bij de aannemer een bankgarantie, zodat bij een eventueel faillissement van de aannemer de woning kan worden afgebouwd.
- Kosten die per gebied verschillen; bijvoorbeeld de diepte van de paalfundering of een aansluiting op drainagesysteem indien in de wijk oppervlakkig hemelwaterafvoer wordt toegepast.

TIP: Stelposten

Neem zo weinig mogelijk stelposten op; als je de aannemer eenmaal opdracht hebt verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen. Indien je toch een stelpost opneemt, controleer dan van tevoren of het gewenste sanitair en hang- en sluitwerk binnen de opgenomen post past.

6. Kosten die met de inrichting en verhuizing samenhangen

- Inrichting woning: interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering.
- Inrichting tuin: op hoogte brengen, ontwerp en aanlegkosten, schuurtjes, schuttingen, straatwerk en beplanting.
- Verhuizing: de kosten van de verhuizing en wellicht is het noodzakelijk dat je één of meerdere malen moet verhuizen voordat je je woning kunt betrekken, een tijdelijke woning moet betrekken of je inboedel tijdelijk moet opslaan.
- Verzekering: opslag en inboedelverzekering en verzekering van je nieuwe woning na oplevering.
- Droogstoken; extra stookkosten, vóór bewoning, om het bouwvocht in je woning langzaam te laten verdwijnen.