

Uw eigen huis laten bouwen?

Overweegt u opdracht te geven voor het bouwen van een huis om zelf in te wonen? Als financieel adviseur gespecialiseerd in wonen hebben wij in deze nieuwsbrief een aantal tips verzameld. We hopen dat deze tips u helpen om de bouw van uw nieuwe woning voorspoedig te laten verlopen.

In komende jaren veel nieuwbouw

De vraag naar koopwoningen is op dit moment groot. Het huidige kabinet wil de bouw van nieuwe huizen sterk stimuleren. Het kan gaan om grote projecten waarbij honderden nieuwe woningen op een bepaalde locatie worden gebouwd of bijvoorbeeld om transformatie bouw. Van transformatie bouw is sprake wanneer een kantoor wordt omgebouwd tot een complex met woonappartementen.

Goede afspraken tussen partners maken

Gaat u samen met uw levenspartner een nieuw huis bouwen? Dan is het belangrijk te beseffen dat dit fiscale consequenties voor beide partners kan hebben. Bijvoorbeeld wanneer de ene partner financieel meer bijdraagt aan de nieuwe woning dan de andere. Ook kan dit gevolgen hebben voor het bedrag dat de levenspartners aan elkaar verschuldigd zijn als de relatie verbroken wordt of eindigt door overlijden. Het is dus van groot belang dat u vanaf het allereerste begin inzicht heeft in deze gevolgen en hierbij keuzes maakt. Als financieel adviseur kunnen wij u de informatie geven die u in staat stelt de juiste keuzes te maken.

Kies voor een hypotheekofferte die lang geldig is

Bij nieuwbouw kunnen er door allerlei oorzaken vertragingen ontstaan. Bijvoorbeeld omdat de aannemer pas met de bouw start wanneer een bepaald percentage van de geplande woningen daadwerkelijk is verkocht of doordat omwonenden onverwacht bezwaren tegen de bouw indienen. Wij adviseren onze relaties daarom altijd een bank te kiezen die bereid is voor een lange termijn een voor de bank bindende offerte af te geven. Hiermee voorkomt u dat uw lasten opeens hoger worden dan waarmee u bij het aangaan van de koopovereenkomst rekening heeft gehouden. Er zijn op dit moment banken die bereid zijn de geldigheid van de offerte voor een periode van 12 maanden te garanderen. Die periode geeft u vaak voldoende zekerheid.



Wij helpen u met een goed inzicht in de kosten

Bij nieuwbouw krijgt u te maken met allerlei kosten die anders zijn dan bij de koop van een bestaande woning. Bij de start van de bouw wordt het volledige hypotheekbedrag in een bouwdepot gestort. Uit dit depot kunnen dan de aankoop van de grond en de rekeningen van de aannemer gedurende de bouw worden betaald. Wilt u dat de rente die u betaalt over de hypotheek aftrekbaar is, dan is het verplicht dat u direct start met het maandelijks aflossen van de lening. In de praktijk betekent dit vaak dat u voor dubbele lasten komt te staan. Bijvoorbeeld huur of hypotheek van de woning waarin u nu woont en het aflossen van de hypotheek van uw nieuw te bouwen woning.

Daarnaast kunt u te maken krijgen met de kosten van meerwerk en met kosten voor bijvoorbeeld het aanleggen van de tuin en de erfafscheiding. Deze meerwerk- en extra kosten zijn vaak niet inbegrepen in de aanneemsom. Samen met onze relaties proberen wij altijd in een vroeg stadium een schema op te stellen dat overzichtelijk maakt welk bedrag op welk moment tijdens de bouw nodig is.

Investeren in duurzaam bouwen loont

Bij de bouw van een nieuwe woning kunt u ervoor kiezen om extra te investeren in het duurzaam maken van de woning. Nieuw te bouwen woningen zullen meestal niet meer worden aangesloten op het aardgasnet. Juist bij het bouwen van de woning kunt u direct voorzieningen laten aanleggen waardoor het energieverbruik van uw woning heel laag kan blijven. Dergelijke voorzieningen vragen waarschijnlijk extra investeringen. Investeringen die binnen een aantal jaren worden terugverdiend. Er zijn diverse regelingen en subsidies die het aantrekkelijk maken om “duurzaam” te bouwen. Wij kennen die regelingen en vertellen u daarover graag meer.

Houd rekening met calamiteiten

Bij het besluit om zelf te gaan bouwen krijgt u te maken met heel veel partijen. Meestal gaat dat prima. Maar er kunnen natuurlijk ook discussies ontstaan, waarbij u en de wederpartij geen overeenstemming bereiken. Een rechtsbijstandverzekering kan dan goede diensten bewijzen. Een dergelijke verzekering moet dan wel zijn afgesloten vóórdat het geschil ontstond.

Wij adviseren onze relaties realistisch te zijn. De bouwperiode kan geruime tijd in beslag nemen. Tijdens deze periode kunnen allerlei vervelende situaties ontstaan. Een van de familieleden kan langdurig ziek worden waardoor het huis in aanbouw opeens niet meer geschikt is. Of de relatie eindigt en geen van de partners heeft voldoende inkomen om de woning alleen te financieren. Ook andere calamiteiten kunnen zich voordoen. Zoals dat een van de partners zijn of haar baan verliest, of komt te overlijden.



Bij al dit soort calamiteiten, waarvan we natuurlijk hopen dat ze niet gebeuren, zal de aannemer eisen dat de woning wordt afgenomen zodra de bouw gereed is. Ook de bank zal de hypotheeklening terugbetaald willen zien. Kortom calamiteiten kunnen grote financiële consequenties hebben. Samen met u bespreken wij deze mogelijke risico's en adviseren wij u hoe u de financiële consequenties het beste kunt verzekeren. Bijvoorbeeld via een Nationale Hypotheek Garantie die onder bepaalde voorwaarden ook beschikbaar is voor nieuw te bouwen woningen.

We denken graag met u mee

Bij het zelf bouwen van een woning kunnen zich allerlei onverwachte situaties voordoen. Het is noodzakelijk een bank te kiezen die flexibel en bereid is mee te denken hoe onverwachte situaties zo goed mogelijk kunnen worden opgelost.

Onze financiële adviseurs hebben regelmatig relaties begeleid die zelf een woning gaan bouwen. Deze ervaring zetten wij graag in om te bevorderen dat de bouw van uw nieuwe woning probleemloos kan verlopen.

Hebben wij u in deze nieuwsbrief alles kunnen vertellen wat voor u belangrijk is? Nee, helaas niet. We hebben ons beperkt tot een aantal onderwerpen waarmee iedereen die een woning gaat bouwen te maken kan krijgen. Er blijven altijd onderwerpen over die voor de ene relatie wel en voor de andere relatie niet interessant zijn.

Wilt u meer weten over het laten bouwen van uw eigen huis? Wij geven u graag aanvullende informatie die voor uw individuele situatie van specifiek belang is.