



FAQ – veel gestelde vragen inzake zelfbouw

Wat is zelfbouw?

Zelfbouw betekent dat je zelf je huis laat ontwerpen en bouwen. Je bent zelf opdrachtgever. ONW geeft de kavels uit. Voor elke kavel gelden bepaalde voorwaarden waaraan je je moet houden bij ontwerp en uitvoering.

Aansluiting gas, water, elektra en riolering

Zodra je woning klaar is, wil je natuurlijk ook aangesloten worden op de riolering. En voorlopig kun je waarschijnlijk ook nog niet zonder gas, water en elektra...

De leidingen waarop jouw nieuwe huis aangesloten moet worden, liggen onder de openbare weg. Misschien moet de weg opengebrouwen (en daarna weer hersteld) worden. Per soort aansluiting komt er een ploeg van de gemeente, waterbedrijf, elektriciteitsbedrijf of gasbedrijf.

Het aansluiten op die voorzieningen kost dus nogal wat werk. En al dat werk moet jij, als bouwer van een nieuwbouw huis, betalen.

De kosten voor aansluiting kunnen per geval flink verschillen. Hoe ver is het naar het dichtstbijzijnde aansluitpunt, hoeveel werk is het aansluiten etc.

Als je voor minder dan €4.500,- klaar bent, heb je het goed gedaan. Misschien kom je hoger uit, maar zoals gezegd, iedere situatie is anders.

Afbouwgarantie

Controleer altijd of de aannemer van je keuze is aangesloten bij een bouwkeurmerk dat is goedgekeurd door Stichting Garantie Woning. In dat geval wordt de woning afgebouwd indien de aannemer tijdens de bouw failliet gaat. Geldverstrekker stelt dit ook verplicht bij het verstrekken van de hypotheek. Zie www.stichtinggarantiewoning.nl

Bouwduur

Trek voor het hele proces twee jaar uit. De periode van oriëntatie tot het ontwerp neemt ongeveer een jaar in beslag. De bouw van een woning duurt zo'n 10 tot 12 maanden.

Bouwleges

Wanneer je zelf een huis gaat bouwen, heb je een bouwvergunning nodig. Deze moet je bij de gemeente aanvragen. De gemeente rekent kosten om de aanvraag te behandelen. Die kosten worden bouwleges genoemd.

Kosten gemeente Westland

Minder dan € 10.000	2.60% van de bouwkosten (met een minimum van € 120,-)
---------------------	---

Tussen € 150.000 en € 300.000	€ 170,00 + 2.30% van de bouwkosten
-------------------------------	------------------------------------

Een overzicht van de prijzen bij hogere bouwkosten is in te zien in de [legesverordening](#) (pdf, 192KB) vanaf pagina 10. U vindt daar ook de prijzen van vergunningen voor alle andere activiteiten zoals slopen en kappen en voor de te volgen procedure.

Goede architect vinden

Natuurlijk is het belangrijk om samen te werken met een architect die jouw wensen en ideeën goed weet te vertalen in een ontwerp. De architect moet ingeschreven staan in het register van de Stichting Bureau Architectenregister. Op de website www.deregie.nl/particulierzoekarchitect staan verschillende architecten die ervaring hebben met zelfbouw.

Adviseurs en Architecten

Bij de meeste nieuwbouw projecten zal een architect nodig zijn. Een architect kost al snel tien procent van de bouwsom. Voor een gemiddeld huis van € 250.000,- kost de architect dus € 25.000,-.

Waarvoor heb je een architect nodig? De architect kan een ontwerp voor je huis maken. Daarnaast kan hij bouwtekeningen en details van bouwtekeningen maken. Eigenlijk alles wat nodig is om een bouwvergunning te krijgen kan een goede architect voor je doen.

Tijdens het bouwen controleert de architect of wel volgens plan gewerkt wordt en coördineert hij de uitvoering (bouwbegeleiding).

Andere adviseurs kunnen zijn: constructeur, geluidsadviseur en allerhande specialisten. Als dit type specialisten nodig zijn (dat is lang niet altijd het geval) kan dat extra geld kosten.

Kavelpaspoort

Een kavelpaspoort is zeer handig bij het informeren van potentiële kopers van een vrije kavel. De koper krijgt in een paar A4 tjes te zien, wat wel en niet mag binnen de door hen te bebouwen kavel. Denk hierbij aan; de afmetingen, bebouwingsvoorschriften, positionering bebouwing, eisen architectuur, parkeren, groen, riolering, eisen vergunningverleners etc.

Met een kavelpaspoort kan de aanbieder van de grond op een eenvoudige manier duidelijk maken wat er op het kavel wel en niet mag zodat de kopers eenvoudig hun architect kunnen instrueren. Daarnaast vergemakkelijkt het de communicatie met de gemeente. Een kavelpaspoort verlaagt hiermee ook de drempel voor kopers om aan zelfbouw te beginnen.

Kosten om zelf een huis te bouwen

Bij zelfbouw ben je zelf opdrachtgever voor het ontwerp en de bouw van je huis. Je bepaalt zelf hoe je huis eruit komt te zien, welke kwaliteit je belangrijk vindt en hoe de indeling wordt. Je kunt zo zelf de bouwkosten beïnvloeden. Doordat je bouwt tegen kostprijs kun je meestal meer kwaliteit bereiken voor hetzelfde geld. De website www.watkostbouwen.nl van de Vereniging Eigen Huis geeft inzicht in de financiële gevolgen van de keuzes die je maakt voor ontwerp en afwerking.

Huis duurzaam maken

Er zijn allerlei mogelijkheden om je woning energieneutraal te maken. Dat betekent dat je evenveel energie opwekt als gebruikt. Veel informatie en ervaringen van huiseigenaren lees je op www.huisvolenergie.nl. Je kunt er andere huiseigenaren ontmoeten, vragen stellen en het kennisplein raadplegen.

Hypotheek zelfbouw

Alle stichtingskosten voor je huis kun je dus betalen vanuit de hypotheek. Om te beoordelen of de hypotheek kan worden verstrekt, kijkt de geldvertrekker naar twee dingen. Ten eerste naar de persoonlijke situatie: sta je er financieel sterk genoeg voor om de lening te kunnen terugbetalen? Daarnaast gaat de geldverstrekker natuurlijk geen geld uitlenen voor een woning die dat bedrag helemaal niet waard is. Ten tweede kijkt de geldverstrekker naar de woningwaarde waar de hypotheek wordt aangevraagd. Deze moet op dat moment al zijn bepaald door een taxateur, op basis van de bouwtekening en de koop-/aanneemovereenkomst. Alle afspraken voor het te bouwen huis moeten helemaal definitief zijn vastgelegd, voordat de hypotheek aangevraagd kan worden.

Kavel reserveren?

Je kunt een kavel reserveren bij ONW door contact te zoeken met Gerbert Schreurs, verkoopmanager en bereikbaar op 06-20211361. Een mailtje sturen mag ook naar schreurs@onwbv.nl.

Plankosten zelfbouw

Onder plankosten vallen alle kosten die je maakt vóóordat de bouw van start gaat. Eigenlijk dus de kosten van het voorbereidende werk. Deze plankosten betaal je voordat je een hypotheek hebt afgesloten met je eigen geld. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kosten voor het aanvragen van je omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)

Start bouw

Er kan gestart worden met bouwen zodra de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) rond is, de financiering rond is, de koop definitief is en de grond is overgedragen.

Stichtingskosten zelfbouw

Pas als je de koop-/aanneemovereenkomst van de grond hebt getekend, ga je ook de hypotheek zelfbouw afsluiten. Hieruit ga je straks alle kosten voor de realisatie van je huis betalen. De totale kosten worden ook wel stichtingskosten genoemd. Stichtingskosten kun je onderverdelen in drie typen kosten:

- Grondkosten: de kavelprijs en de kosten van de eigendomsoverdracht
- Bouwkosten: de kosten die de aannemer in rekening brengt
- Bijkomende kosten: hieronder vallen verschillende kosten waaronder aansluitkosten op gas-, water en licht etc, het honorarium architect, leges omgevingsvergunning, etc.

Tuinaanleg

Bij nieuwwoningen kost het aanleggen van de tuin al snel vijf tot tien procent van de waarde van het huis. Voor een huis van €250.000,- kost het aanleggen van de tuin je dus minimaal zo'n €12.500,-.

Tijd

Zelfbouwen in een leuk traject, maar het kost wel tijd. Vanaf het moment dat het besluit is genomen om zelf een huis te gaan bouwen, duurt het even voordat je ook daadwerkelijk in je huis kunt gaan wonen. De zelfbouwer moet bereid zijn veel vrije tijd te steken in het zoeken naar informatie, oriëntatie en het nemen van beslissingen. Daarnaast gaat er veel tijd zitten in de communicatie met de architect en de aannemer. Tot slot wil je ook tijdens de bouw overal bovenop zitten om er zeker van te zijn dat je met de oplevering ook tevreden bent.

Uitrit / parkeerplaats

Wanneer je een parkeerplaats bij je eigen huis gaat maken, wil je natuurlijk wel met je auto bij die parkeerplek kunnen komen. De aansluiting van je eigen grond naar de openbare weg heet een uitrit.

In veel gemeenten heb je een vergunning nodig om een uitrit te mogen maken. Het kan je geld kosten om hiervoor een vergunning aan te vragen. In Vlaardingen rekenen ze op dit moment (juli 2013) bijvoorbeeld € 45,30 om de vergunning in behandeling te nemen.

Zodra de vergunning wordt verleend (misschien wordt de vergunning geweigerd), gaat de gemeente de uitrit (het deel op gemeentegrond) aanleggen. De kosten van het aanleggen van de uitrit (die de gemeente maakt) moet je dan ook nog betalen. Die kosten zijn per situatie verschillend. Let daar dus ook op als je een huis gaat bouwen!

Handige websites over zelfbouwen

Bewust Nieuwbouw

U bent op zoek naar een nieuw huis. Misschien zelfs specifiek naar een nieuwbouwhuis. Maar weet u wat er allemaal bij komt kijken als u hier een huis of een kavel wilt kopen? Waar moet u op letten? En waarom zou u eigenlijk voor nieuwbouw kiezen? Om u daarover zo goed mogelijk te informeren verwijzen wij u graag door naar de website **Bewust Nieuwbouw**.

Op Bewust Nieuwbouw vindt u **de voordelen** van een nieuwbouw huis en een **stappenplan** om u door het proces te loodsen van oriënteren tot en met wonen. Ook biedt de site antwoorden op allerlei vragen over bijvoorbeeld **wie doet wat**, garantie, financiering, nieuws over nieuwe wetgeving en technieken in nieuwe huizen. En u kunt er verhalen lezen van mensen zoals u. Wat zijn hun ervaringen met het kopen of huren van een nieuwbouwhuis?

Nieuwsgierig geworden? **Bezoek Bewust Nieuwbouw.**

Bewust Nieuwbouw is een initiatief van projectontwikkelaars, beleggers, bouwers en woningcorporaties, verenigd in de NEPROM. Zij ontwikkelen en bouwen huizen, gebouwen en buurten waar mensen graag wonen, werken, winkelen en elkaar ontmoeten. Zij werken, kortom, aan een prettige leefomgeving.

Zelf een huis bouwen?

Een huis (laten) bouwen in plaats van een bestaand huis kopen heeft als grootste voordeel dat u weinig concessies hoeft te doen aan uw woonwensen. Bij nieuwbouw heeft u - in verschillende gradaties - de vrijheid alles zelf te bepalen.

Lees meer over wat er nog meer komt kijken als u zelf wil gaan bouwen op de site van de Vereniging Eigen Huis. Hier vindt u alle informatie, ook over de kosten van een huis bouwen.

www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/huis-bouwen/

Realiseer je droomhuis

Nog zo'n handige site waar je veel informatie vindt over het (zelf)bouwen van je droomhuis. Hier vindt niet alleen aannemers en andere leveranciers maar ook tips en het laatste nieuws over het zelf bouwen van je eigen huis.

<http://www.realiseerjedroomhuis.nl/bouwen/>



HANDIGE WEBSITES

Er komt veel kijken bij het bouwen van een eigen woning. Op de genoemde websites is meer informatie te vinden, die nuttig kan zijn voor u.

www.eigenhuis.nl

Er is de laatste jaren veel geschreven over de voor- en nadelen van het zelf bouwen van een eigen woning. Een aanrader is het door de Vereniging Eigen Huis uitgegeven boekwerk 'Zelf een Huis Bouwen'. Dit boek geeft een zeer volledig overzicht van alles wat bij de bouw komt kijken.

www.realiseerjedroomhuis.nl

Deze website helpt u op weg als u zelf een huis gaat bouwen. Er is zoveel te regelen. Huizenbouwers, aannemers, architecten en ook de keuken, badkamer, vloeren en tuin komen aan bod.

www.bouwkavels.nl

Een website vol inspiratie voor uw droomhuis of interieur

www.zelfbouwinnederland.nl

Op Zelfbouw in Nederland vind je als zelfbouwer of bouwgroep alles wat je nodig hebt om je eigen huis te bouwen of project te ontwikkelen.

www.iceb.nl

Alle informatie om u op weg te helpen bij het zelf bouwen van uw eigen woning.

www.bna.nl

Website van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) brengt ruim 1.200 architectenbureaus samen. Via de pagina 'Vind een architect' kunt u de portfolio's en profielen van BNA-leden bekijken voor het zoeken naar een architect. Ga ook eens langs bij de Architectenwinkel voor een gratis, vrijblijvend advies door architecten van de BNA. Meer informatie en zelfbouwtips op www.architectenwinkel.com.

www.architectuurgids.nl

De digitale architectuurgids van Nederland geeft aan de hand van foto's een overzicht van stromingen en ontwikkelingen in de Nederlandse architectuur en stedenbouw vanaf 1850 tot nu.

www.bouwboek.com

Kies uit een breed aanbod van woningontwerpen onder architectuur, en lees direct hoeveel het kost om deze te laten bouwen. Bouwboek.com brengt architecten, bouwbedrijven, bouwlocaties en toekomstig opdrachtgevers bij elkaar.

www.omgevingsloket.nl

Algemene informatie over de omgevingsvergunning.

www.rijksoverheid.nl

Over bouwen, wonen en leefomgeving met informatie over o.a. bouwregelgeving en duurzaam bouwen.

www.politiekeurmerk.nl

Op deze site kunt u tips vinden over inbraakpreventie. Tevens kunt u hier brochures over het Politiekeurmerk Veilig Wonen opvragen