



>> Ronald Claes

Het financieren van nieuwbouw

Het vinden van het ideale huis op de perfecte locatie is geen makkelijke opgave.

Kunt u echter een stuk grond met bouwbestemming kopen dan kunt u een woning laten bouwen naar uw eigen wensen.

Daarnaast zijn de bouwkosten in vele gevallen lager dan de prijs die u voor een bestaand huis betaalt zeker als men hieraan nog moet verbouwen.

U kunt kiezen om een woning volledig door een architect te laten ontwerpen naar uw eigen wensen en smaak. De kosten hiervan en de tijd die u kwijt bent is uiteraard afhankelijk van uw eisen en creativiteit.

Er bestaat ook de mogelijkheid om een woning te kopen op basis van bestaande tekeningen en plannen. In dit geval heeft de bouwer een aantal ontwerpen waar men uit kan kiezen.

De stijl van de woning past vaak in de streek waar de bouwer actief is en u kunt het eindresultaat zien aan de hand van al gebouwde huizen.

Ook een nog te bouwen woning kan worden gefinancierd. Wat de condities zijn van een bouwfinanciering en aan welke eisen de bouw en bouwer moet voldoen zal ik dit artikel beschrijven.

Om bijvoorbeeld kosten te besparen willen sommige mensen de woning in eigen beheer bouwen, dit wil zeggen zoveel mogelijk zelf doen en voor het overige specialisten inhuren, of het huis casco laten bouwen en het vervolgens zelf af te bouwen.

In de regel financieren banken deze manier van bouwen niet. Reden hiervan is dat zij zeker willen zijn dat het geld dat zij aan de cliënt lenen ook wordt gebruikt om de woning te bouwen. Bonnetjes van de (lokale) bouwmarkt zijn niet voldoende. Wel kan een (tweede) hypotheek worden afgesloten op de woning in Nederland om de woning te financieren.

Als men de bouwkosten wil financieren dan dient de bouwonderneming of de architect te voldoen aan de eisen van de bank. In het bijzonder wordt gelet of al de verplichte verzekeringen en financiële garanties aanwezig en in orde zijn.

Belangrijk is of het contract is opgesteld volgens bepaalde richtlijnen, bijvoorbeeld een contract CCMI (*Contrat de Construction de Maison Individuelle*) en/of de bouwer is aangesloten bij bepaalde organisaties bijvoorbeeld de UNCMI (*Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles*).

De bouwonderneming of architect treedt op als bouwmeester en is verantwoordelijk voor het volledige bouwproces, inclusief het aanvragen van de bouwvergunning. Zo wordt de cheque voor een bouwtermijn door de bank naar u toegestuurd maar wel ten gunste van de bouwer of architect. Nadat u gecontroleerd heeft of alles volgens de afspraken en aannemingsovereenkomst is gedaan overhandigd u de cheque aan hem/haar.

De bank kan tot maximaal 80% van de bouwkosten financieren. Ook de aankoop van grond met bouwbestemming maar nog zonder bouwplan kan worden gefinancierd. Looptijd van deze lening is maximaal 10 jaar. Tijdens de looptijd dient men af te lossen. Op het moment dat men start met de bouw wordt de restant lening opgenomen in de nieuwe lening.

Tot de bouw is voltooid of voor een maximale periode van 2 jaar betaalt u alleen rente. U betaalt alleen rente over het geld dat u hebt gebruikt. Na de voltooiing van de bouw gaan de condities van de hypotheek met betrekking tot looptijd en aflossing in. Wel betaalt u vanaf het begin de premie voor de verplichte overlijdensrisicoverzekering die gebaseerd is op het volledige hypotheekbedrag.

Wat te doen als u al een huis heeft dat u wilt verbouwen en u wilt hiervoor een hypotheek afsluiten. Ook hier geldt dat de werken moeten worden uitgevoerd onder leiding van een door de bank erkende architect of bouwonderneming. Het is mogelijk om het totale bouwbedrag te lenen. Voorwaarde is wel dat het bedrag van de verbouwing niet meer bedraagt dan 70-80% van de waarde woning voor verbouwing. Gezien de kosten voor de hypotheek (bijvoorbeeld notaris en financieringskosten) is dit interessant voor verbouwingen met een waarde van minimaal euro 35.000,-.

Hoewel het bouwen of verbouwen van een huis veel voeten in de aarde heeft met betrekking tot vergunningen en bouwplannen hoeft het vinden van de juiste financiering geen probleem te zijn.

Ronald Claes, Financieel Adviseur
info@claesfinance.com
www.claesfinance.com