

DOOR JASPERIEN VAN WEERDT • 1 UUR

Zelfbouw blijft voor meesten een droom

Een stuk grond kopen en hierop zelf een huis bouwen, dat volledig is afgestemd op uw eigen wensen... Veel mensen willen dit graag. Maar slechts een klein percentage weet het te realiseren. Welke hobbels staan u te wachten?

Het aantal afgegeven bouwvergunningen zit de afgelopen jaren flink in de lift en kruipt weer langzaam naar het niveau van voor de crisis. In 2016 is voor 54.177 opgeleverde woningen een omgevingsvergunning afgegeven. Ongeveer 12% hiervan is verleend aan particulieren: het hoogste percentage sinds 2012.



Illustratie: Wiltze Valkema voor het FD

Binnen Europa bungelt ons land daarmee nog steeds in de onderste regionen. Ter vergelijking: in Duitsland is dat maar liefst 67% en in België 53%.

Dat moet veranderen, vindt Jacqueline Tellinga, van het Expertcentrum Eigenbouw van RVO / ministerie van Binnenlandse Zaken. 'Mensen willen graag zelf bepalen hoe ze wonen, maar krijgen helaas vaak moeilijk toegang tot bouwgrond. Veel gemeenten zijn huiverig omdat ze denken dat dit duurder is dan seriebouw door bouwbedrijven of projectontwikkelaars. Maar dat klopt niet.'

Een ander misverstand is volgens haar dat zelfbouw alleen is weggelegd voor vrijstaande woningen. 'Alles kan. Het is mogelijk om complete wijken te ontwikkelen via zelfbouw, door huizen aan elkaar of zelfs op elkaar te bouwen, waaronder met de regeling 'Ik bouw betaalbaar' voor de lagere middeninkomens. In Duitsland gebeurt dat volop. Daar worden complete appartementencomplexen ontwikkeld via bouwgroepen.'

Tellinga zou graag zien dat gemeenten een bepaald percentage van uit te geven bouwgrond zouden inruimen voor zelfbouw. 'Wij vinden het belangrijk dat de wensen van burgers worden gehonoreerd. Mensen die daarnaar op zoek zijn, zijn heel goed in staat om zelf een woning te laten bouwen. Bovendien leidt zelfbouw

tot veel diversiteit. Nu de nieuwe gemeentebesturen aantreden moet dit weer opnieuw hoog op de agenda staan.'

Overigens is niet iedereen gemaakt voor zelfbouw, erkent Tellinga. 'Het proces is heel anders dan bij een regulier nieuwbouwproject. Je moet flink aan de bak. Denk na of je dat wil. Maar geef diegenen die het echt willen dan wel een plek.'

Geschikte kavel

De eerste hobbel die zelfbouwers moeten nemen, is het vinden van de geschikte kavel. Die zoektocht begint bij de gemeente: die kan vertellen waar grond te koop is en welke regels eraan gesteld worden, zoals de maximale omvang van de woning en eventuele welstandseisen.

Heeft u een lap grond gevonden die aan uw eisen voldoet, inventariseer dan uw wensen zoals het woningtype en de bouwstijl. Houd hierbij ook rekening met de toekomst, zoals eventuele gezinsuitbreiding.

Huis op maat of cataloguswoning?

De volgende keuze is die tussen een huis op maat (waarbij een architect een woning speciaal voor u ontwerpt) en een cataloguswoning (waarbij u een standaard ontwerp neemt).

De eerste categorie is vaak wat duurder, maar wel volledig afgestemd op uw wensen.

Cataloguswoningen zijn niet uniek, maar bieden wel ruimte voor eigen wensen, zo ondervond Gerben van der Zwaard die een cataloguswoning in jaren-dertigstijl laat bouwen in de Almeerse wijk Nobelhorst. 'Voor relatief weinig geld zijn er verrassend veel aanpassingen mogelijk. Wij hebben bijvoorbeeld de dakconstructie laten aanpassen van 45 naar 50 graden en gekozen voor een smallere woning. Ook konden we de kamerindeling aanpassen en de ligging van de voordeur bepalen.'

Bouwrente

Uiteraard is ook het budget van belang bij de keuze van de woning. Sommige kosten komen overeen met die van een bestaande woning, zoals advieskosten en de hypotheekrente. Maar er zijn ook verschillen. Zo bent u voor een

nieuwbouwhuis geen 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, maar bijvoorbeeld wel bouwrente.

Hoeveel u per saldo kwijt bent voor de bouw van uw woning is niet in algemene zin te zeggen, omdat elk huis verschilt. Voor een casco opgeleverde woning moet u rekenen op gemiddeld € 1200 per vierkante meter. Hier komen wel extra kosten bij, voor bijvoorbeeld leges, aansluiting op nutsvoorzieningen en het riool en het verwerven van de grond. Reken hiervoor op 10 tot 15% van de totale bouwkosten.

Houd bij uw begroting ook rekening met meerwerk, voor extra wensen, zoals een extra stroomgroep of luxe badkamertegels. Een aardige vuistregel hiervoor is 10 tot 20%.

Bouwvergunning

Een andere hobbel is de bouwvergunning. Uit berekeningen van de Vereniging Eigen Huis blijkt dat voor een huis van €130.000 gemiddeld €3712 aan leges wordt geheven. Maar net als bij de kosten voor grond zijn de verschillen tussen gemeenten erg groot.

Informeer vroegtijdig bij uw gemeente welke vergunningen u nodig heeft, om onnodige vertraging te voorkomen.

Heeft u de kosten en uw wensen in kaart gebracht, dan kan de zoektocht naar een architect en aannemer beginnen. Architecten die zijn aangesloten bij de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) hebben minimaal twee jaar praktijkervaring, laten zich jaarlijks bijscholen en zijn gebonden aan een gedragscode.

Ga niet met de eerste de beste partij in zee, maar oriënteer u breed. Bij Van der Zwaard liep het prijsverschil voor een vergelijkbare woning op tot wel 40.000 euro. "Maar er zaten in de offertes ook verschillen in kwaliteit. Wij hadden twee offertes die qua prijs dicht bij elkaar lagen. Toen heb ik de technische omschrijvingen volledig uitgeplozen. Hieruit bleek dat de ene aannemer betonnen dakpannen gebruikte en de andere keramische; die wij veel mooier vinden. Ook bleek het tegelwerk in de badkamer hoger door te lopen.'

Van der Zwaard koos uiteindelijk voor de iets duurdere offerte. 'Voor iets meer geld kregen we een veel betere kwaliteit.'

Alles zwart op wit

Is de aannemer gevonden, dan is het tijd om een koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten, waarin alle afspraken worden vastgelegd. Uiteraard mogen alle afspraken over meer- en minderwerk en de gebruikte materialen hierop niet ontbreken.

'Zorg dat je vooraf precies weet wat je wil en neem alles mee in de prijsonderhandelingen', adviseert Van der Zwaard. 'Als eenmaal de handtekening is gezet, ben je een stuk duurder uit als je nog wijzigingen wil laten aanbrengen, omdat dan het bouwproces wordt verstoord. Wij wilden bij nader inzien een wat langere garage, maar hebben daar vanwege de hoge extra kosten vanaf gezien.'

In de overeenkomst staat ook hoeveel tijd het bouwbedrijf heeft om je huis te bouwen. Is die termijn overschreden, dan heb je recht op een schadevergoeding.

Bewaak de voortgang

Tijdens de bouw van uw huis is het belangrijk de voortgang te bewaken. U kunt dan eventuele gebreken tijdig ontdekken.



Illustratie: Wiltze Valkema voor het FD

De laatste hobbel is de oplevering. De gemiddelde nieuwbouwwoning heeft ruim 17 gebreken, dus opletten is geboden. Verzoek de aannemer schriftelijk om de geconstateerde tekortkomingen te herstellen. Gebeurt dit niet afdoende, stel het bouwbedrijf dan in gebreke en geef een laatste kans.

Is een gebrek binnen drie maanden na de oplevering gemeld, dan mag u gebruik maken van de 5 procents-regeling. Hierbij stort u de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris als stok achter de deur. De aannemer mag in plaats hiervan ook een vervangende bankgarantie regelen.

Martin Snijder, uit Deventer: verliefd op duurzaam bouwen

'Onze missie was om aan de kinderen door te geven dat we in een wereld leven met grondstoffen die eindig zijn. Toen we een eigen huis wilden laten bouwen, viel ons oog daarom op passiefbouw. Daarbij wordt de woning zo ontworpen dat je

met zo min mogelijk energieverbruik toch comfortabel kunt leven. Dat betekent onder andere een dikke isolatielaag, zonwerende screens, zonnepanelen triple glas.

Er was alleen heel weinig keuze, omdat architecten onbekend waren met dit fenomeen. Gelukkig vonden we uiteindelijk een bouwbedrijf dat het avontuur aandurfde.

We waren verliefd op het principe, maar ook nieuwsgierig hoe het er concreet uit zou zien. Daarom zijn we eerst naar een passiefbouwwoning in Duitsland gaan kijken. Het viel ons meteen op dat er veel minder geluid van buitenaf het huis binnendrong dan bij een normale woning. Ook voelde de temperatuur veel egalier.

Ons budget was natuurlijk niet onbeperkt, dus we moesten wel goed nadenken welke investeringen wij bereid waren te doen om het energieverbruik terug te dringen.

Ook merkten wij dat passiefbouw vraagt om een bewuste leefstijl. Om bijvoorbeeld 's winters de kou buiten te houden, moeten de screens 's avonds op tijd omlaag. Je moet echt je gedrag aanpassen.

Toen ons huis in 2011 gereed was, trok dat veel bekijks. Ik vond het leuk om mijn ervaringen te delen. Daarbij speelt ook mee dat ik als projectleider Cleantech bij mbo-instelling Aventus al veel bezig ben met duurzaamheid.

Uiteindelijk hebben mijn vrouw en ik aan de gemeente voorgesteld om een stuk grond vrij te geven voor de bouw van passieve woningen. De gemeente was enthousiast en maakte mij initiator van het project. De belangstelling was overweldigend: binnen drie maanden waren alle zes huizen verkocht. Zo geef ik deze visie niet alleen door aan mijn kinderen, maar ook aan anderen.'

Ibolya Moor uit Almere: maximaal pionieren

'Wij woonden in een rijtjeshuis, maar wilden graag ruimte om ons heen. Toen we hoorden we over de aanleg van Oosterwold, een nieuw stadsdeel dat alleen door zelfontwikkeling van de grond zou komen, was onze interesse meteen gewekt.

Anders dan bij normale zelfbouw moeten de bewoners alles zelf regelen: van de bouw van het huis tot de aanleg van de riolering en straten. We moesten zelfs onze

eigen straatnaam bedenken. Dat werd de Vrije Vogellaan. Verder moest elke woning aan bepaalde energienormen voldoen en worden gecombineerd met stadslandbouw, om in aanmerking te komen voor de omgevingsvergunning. Het is dus maximaal pionieren.

We hebben er 2,5 jaar aan gewerkt om deze woning te realiseren. We moesten zelf een nieuw bestemmingsplan schrijven, met andere bewoners afspraken maken over de indeling van het gebied en de aanleg van de wegen, met de aannemer om tafel, heipalen bestellen... Ook moesten we alle onderzoeken zelf laten uitvoeren. Bij onze achterburen wees archeologisch onderzoek uit dat er een oud schip in de grond zat. Dat leidde tot fors hogere kosten en uitstel van de bouw.

Het was best lastig om een begroting te maken. Want hoe weet je als leek nu wat een weg of een fundering kost? Ook merkten we dat veel partijen niet zijn ingesteld op particulier opdrachtgeverschap. Veel bouwbedrijven wilden niet met gewone burgers samenwerken. En er bleken slechts twee banken bereid om de bouw te financieren. De rest vond de risico's te groot.

Ondanks alle moeite heb ik geen spijt van deze beslissing. Een vrijstaand huis op een stuk grond van 1200 vierkante meter was met ons modale inkomen anders onbereikbaar geweest. Bovendien houd ik van de rust hier. Je moet wel bezieling hebben en het echt willen. Veel andere geïnteresseerden zijn voortijdig afgehaakt.'



Huis bouwen: wat kost dat?

De kosten variëren per woningtype. Een indicatie:

1. Rijtjeshuis (twee lagen plus kap): € 1152 / m².
 2. Twee onder één kap (twee lagen plus kap): €1526 / m²
 3. Vrijstaand huis (drie lagen plus kap): €1816 / m²
 4. Notariswoning (één laag plus kap): € 2077
 5. Bungalow: € 1747 / m²
- (bron: iTX BouwConsult, prijspeil 2017)