

# Het huis van je dromen bouwen? Dit moet je weten.

Wil je het huis van je dromen bouwen? Dan komt er veel op je af.

Het Woonteam van de gemeente Hardenberg helpt je graag.

Ook zijn er verschillende regelingen die het net wat makkelijker maken.



Wil je het huis van je dromen bouwen? Dan komt er veel op je af. Het Woonteam van de gemeente Hardenberg helpt je graag. Ook zijn er verschillende regelingen die het net wat makkelijker maken.

## Reserveer een kavel

Heb je een vrije kavel gevonden in een gemeentelijke woningbouwplan? Neem dan eerst contact op met het Woonteam. Het Woonteam weet wat er mogelijk is op de kavel.

- Je kunt de kavel 4 maanden reserveren. Dit kost € 400,-. Tijdens deze eerste reserveringsperiode kun je kijken of het bouwplan op de kavel past. En je kunt de financiering regelen.
- Wil je de kavel na de reserveringsperiode kopen? Dan kun je de reservering met nog eens 6 maanden verlengen. Dit kost € 1.000,-. In die tijd kun je de huidige woning verkopen en de bouw voorbereiden.
- Als er geen andere belangstellenden voor de kavel zijn, kun je de reservering maximaal 3 keer met een maand verlengen. Dit kost € 100,- per maand.

Je krijgt alle kosten voor het reserveren van de kavel terug als je de kavel koopt. Geef je de kavel terug? Dan krijg je de reserveringskosten niet terug.

Het is mogelijk dat de termijnen anders zijn. Dit staat in de verkoopprocedure. Deze kan je vinden op de gemeentelijke webpagina van het woningbouwplan. Voor Havezate Es geldt een andere verkoopprocedure. Deze staat op [havezate-es.nl/kavels](https://havezate-es.nl/kavels).

## Kosten bij een nieuwbouwwoning

Laat je een nieuwe woning bouwen? Dan moet je naast de kosten voor de kavel en bouw, rekening houden met verschillende bijkomende kosten.

### Advieskosten voor een hypotheek

Om de kavel en de nieuwbouw van de woning te betalen, sluit je meestal een hypotheek af. Een hypotheekadviseur helpt je bij het kiezen van een hypotheek die bij je past en rekent hiervoor advieskosten. Houd rekening met een bedrag tussen de € 1500,- en € 3.000,-.

### Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geef je de geldverstrekker de zekerheid dat jouw hypotheekschuld wordt terugbetaald. Ook krijg je met NHG korting op de hypotheekrente. Om in aanmerking te komen voor NHG, is het aankoopbedrag van de woning in 2024 niet hoger dan € 435.000,-. Dit bedrag ligt hoger bij verduurzamingsmaatregelen. Voor NHG betaal je een eenmalig bedrag. In 2024 is dit 0,6 % over het totale hypotheekbedrag.

### Notariskosten en kadasterkosten

Een notaris maakt de akte van levering (koopakte) van de kavel en de hypotheekakte. De notaris rekent hiervoor kosten. Deze notariskosten zijn ongeveer € 700,- voor de akte van levering en € 700,- voor de hypotheekakte. Via de notaris betaal je ook de kosten voor inschrijving bij het kadaster. Deze kosten liggen tussen de € 600,- en € 1.200,-.

### Kosten voor een omgevingsvergunning

Voor het voorbereiden en afgeven van de omgevingsvergunning rekent de gemeente kosten. Dit noemen we 'leges'. De tarieven staan in de legesverordening 2024 op [hardenberg.nl/legesverordening](https://hardenberg.nl/legesverordening) (je wordt doorverwezen naar een pagina van overheid.nl). Om de omgevingsvergunning aan te vragen, moet je tekeningen en andere documenten aanleveren. Een architect of tekenbureau helpt je hierbij. Ook zij rekenen kosten.

### Wet kwaliteitsborging

Sinds 1 januari 2024 geldt de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Het doel van de Wkb is een verbetering van de bouwkwaliteit. Vóór je gaat (ver)bouwen moet je nagaan of je bouwwerk onder de Wkb valt. Dat kan in het Omgevingsloket. Ga naar [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl). Bij nieuwbouw van bouwwerken die vallen onder 'gevolgklasse 1' moet je vanaf 1 januari 2024 een kwaliteitsborger inschakelen. Je kijkt dit na in het Omgevingsloket. Een 'kwaliteitsborger' is een onafhankelijke toezichthouder. De aannemer of architect kan hierbij helpen. De kwaliteitsborger kijkt met je mee: van het plan tot de oplevering. En moet alle technische regels en kwaliteitseisen controleren. Als de woning valt onder de Wet kwaliteitsborging, moet je verschillende stappen doorlopen. Eerst is het belangrijk om uit te zoeken of je ook nog andere vergunningen nodig hebt. Misschien moet je naast een melding op grond van de Wkb ook een vergunning aanvragen op grond van het Omgevingsplan. Daarna moet je een bouwmelding doen en



melden als bouwactiviteiten starten of afgerond zijn. Als gemeente beoordelen we deze meldingen ook.

### Sonderingsonderzoek

Voordat je op de kavel kunt bouwen, moet je weten wat de opbouw en draagkracht van de bodem is. Daarvoor is een sonderingsonderzoek nodig. Dit onderzoek kost ongeveer € 800,-.

### Nutsvoorzieningen

De nutsbedrijven sluiten jouw huis aan op het stroomnet, de waterleiding en het internet. De kosten voor bouwwater zijn ongeveer € 800,- en voor de gewone wateraansluiting € 700,-. Voor de aansluiting op het stroomnet zijn de kosten gemiddeld € 1.100,-. Denk ook nog aan de kosten voor de internetaansluiting.

### Een tuin aanleggen

De kosten voor de aanleg van een tuin zijn afhankelijk van jouw wensen. Maar het is zeker een kostenpost waarmee je rekening moet houden. Denk ook aan kosten voor het straatwerk rond de woning.

*Alle bedragen zijn indicatief. Aan de genoemde bedragen kunnen geen rechten worden ontleend.*



## Neem de tijd om je woning te verkopen, kies voor tijdelijke verhuur

Wil je nieuw bouwen, maar heb je de huidige woning nog niet verkocht? Dan kun je bij de gemeente een vergunning aanvragen om de woning tijdelijk te verhuren. Dit is geregeld in de Leegstandswet. Hierbij moet je wel aan de criteria van de Leegstandswet voldoen.

### De regeling in het kort

Met een Tijdelijke Verhuurvergunning kun je de woning die leeg en te koop staat tijdelijk verhuren zonder dat de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden. Je betaalt geen belasting over de huurinkomsten.

### Een Tijdelijke Huurvergunning aanvragen

Je vraagt bij de gemeente Hardenberg een Tijdelijke Verhuurvergunning aan. De link naar het aanvraagformulier staat op [www.hardenberg.nl/tijdelijkeverhuur](http://www.hardenberg.nl/tijdelijkeverhuur). De gemeente toetst de aanvraag aan de criteria van de Leegstandswet. De gemeente toetst niet of de hypotheeknemer (de geldverstrekker of de bank) met de tijdelijke verhuur instemt. Je moet hiervoor zelf toestemming vragen aan de hypotheeknemer. Als je aan de voorwaarden voldoet, verleent het college van burgemeester en wethouders een Tijdelijke Verhuurvergunning.

### Wat je verder moet weten

- De huurovereenkomst moet minimaal voor een half jaar worden gesloten.
- Je verstrekt deze vergunning aan de huurder als bijlage bij de huurovereenkomst.
- De huurder heeft na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst geen recht op huurbescherming op grond van het Burgerlijk Wetboek.
- De huurovereenkomst stopt automatisch als de Tijdelijke Verhuurvergunning verlopen is.
- De vergunning geldt voor maximaal 5 jaar.
- Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden.
- De opzegtermijn voor de huurder is één maand.
- De legeskosten voor een Tijdelijke Verhuurvergunning bedragen € 76,10 (prijspeil 2024).

### Fiscale gevolgen bij tijdelijke verhuur

De woning die te koop staat 'verhuist' bij tijdelijke verhuur naar box 3 (inkomen uit sparen en beleggen). Zodra je de woning verhuurt, is er geen hypotheekrenteaf trek voor deze woning meer mogelijk. Eventuele overwaarde boven de vrijstellingsgrens van box 3 wordt belast met 1,2% vermogensrendementsheffing. Daar staat tegenover dat de huurinkomsten onbelast zijn. Als de woning direct na de verhuurperiode weer leeg te koop staat, valt deze weer in box 1. De hypotheekrente is dan weer aftrekbaar.

## Starterslening: een steuntje in de rug voor starters op de woningmarkt

Wil je voor het eerst een woning kopen, maar kun je niet genoeg hypotheek krijgen? Dan kun je misschien gebruik maken van de starterslening.

Voor starters op de woningmarkt is het lastig om een eerste eigen woning te kopen. Dit geldt ook voor mensen die overstappen van een huurwoning naar een koopwoning. De starterslening kan dan uitkomst bieden. Met de starterslening overbrug je het verschil tussen het bedrag dat je maximaal kunt lenen en het bedrag dat je moet betalen voor het huis dat je wilt kopen.

### De regeling in het kort

- Je kunt de starterslening aanvragen voor een bestaande woning of nieuwbouwwoning.
- De woning staat in de gemeente Hardenberg of wordt in de gemeente Hardenberg gebouwd.
- De aankoopprijs van de woning is niet meer dan € 275.000. Je mag de kosten voor verbetering of meerwerk meefinancieren bij de aankoop en in de starterslening.
- De starterslening is maximaal 20% van de totale verwervingskosten, maar nooit meer dan € 30.000 (inclusief verbeterkosten en meerwerk).

### De starterslening aanvragen

Je vraagt de starterslening eerst aan bij de gemeente Hardenberg via het digitale formulier. De link staat op [www.hardenberg.nl/starterslening](http://www.hardenberg.nl/starterslening). Als de gemeente de aanvraag goedkeurt, vraag je de lening aan bij de Stichting stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn). SVn verstrekt de lening. En zorgt voor de administratie.

### Hoe werkt de starterslening?

Je krijgt de starterslening voor maximaal 30 jaar. De rente staat voor 15 jaar vast. De eerste drie jaar betaal je geen rente en aflossing. De afsluitkosten voor de starterslening bij de SVn zijn € 750,-. Na 3 jaar start je met het afbetalen van de lening. Kun je op dat moment de maandlasten niet (volledig) betalen? Dan kun je een hertoets aanvragen. Bij verkoop van de woning los je de starterslening af.

Een starterslening is alleen mogelijk als er budget beschikbaar is. Het Woonteam kan je meer vertellen.



## Stap voor stap richting een nieuwbouwwoning

### Woningbouwplan

De gemeente Hardenberg maakt een plan voor woningbouw in een wijk of dorp. Voor sommige woningbouwplannen is het bestemmingsplan al klaar. Sommige woningbouwplannen werkt de gemeente nog verder uit of er is nog een ruimtelijke procedure nodig. Op verschillende momenten organiseert de gemeente een inloopbijeenkomst over een nieuw woningbouwplan. Bijvoorbeeld om het plan voor het eerst te laten zien. Of om de kaveltekeningen te presenteren. Aankondigingen van woningbouwplannen en inloopbijeenkomsten staan op [www.hardenberg.nl](http://www.hardenberg.nl) en in 'Nieuws van de gemeente' in weekblad De Toren.

### Belangstelling

Je kunt je bij het Woonteam melden als belangstellende voor een gemeentelijk woningbouwplan. Dat kan tijdens een inloopbijeenkomst, maar je kan ook mailen naar [woonteam@hardenberg.nl](mailto:woonteam@hardenberg.nl). Het Woonteam stuurt je een bericht als er nieuws is over het woningbouwplan of de kavelverkoop.

### Regelingen

Je kunt gebruik maken van aantrekkelijke regelingen, zoals de kavelreserveringsregeling, starterslening en de tijdelijke huurvergunning. Verdiep je hier vast in.

### Kosten in beeld

Vraag bijvoorbeeld bij aannemers of bouwbedrijven wat het gaat kosten om een woning te bouwen. Breng ook de overige kosten in beeld. Je krijgt namelijk niet alleen te maken met de kosten voor de kavel en de woning. Er zijn ook bijkomende kosten zoals de aansluiting op nutsvoorzieningen, kadasterkosten, notariskosten en de taxatiekosten van de huidige woning. Laat ook vast de waarde van je huidige woning bepalen.

### Inschrijven als koppel bij een twee-onder-een-kapwoning

Wil je je inschrijven voor een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning? Dan moet er altijd een medebouwer zijn. De bouwer en medebouwer schrijven zich als koppel in. Als jouw medebouwer besluit niet verder te gaan, vervalt ook jouw inschrijving. Heb je nog geen medebouwer gevonden? Neem dan contact op met het Woonteam. Misschien zijn er anderen die ook een medebouwer zoeken en kan er een match gemaakt worden. Heb je na het sluiten van de inschrijvingstermijn nog geen medebouwer gevonden? Dan krijg je geen kavel toegewezen of kun je niet meedoen met de loting.

### Inschrijven voor een kavel

Het Woonteam stuurt belangstellenden een bericht over de start van de inschrijving voor een kavel. De gemeente kondigt dit ook aan op [www.hardenberg.nl](http://www.hardenberg.nl), sociale media en in 'Nieuws van de gemeente' in De Toren. Het digitale inschrijfformulier (met digid) komt op [www.hardenberg.nl](http://www.hardenberg.nl).

### Financiering

Informeert bij een bank of hypotheekverstrekker naar de mogelijkheden voor een hypotheek. Vanaf het eerste gesprek duurt het ongeveer 2 maanden voordat je een offerte hebt. Zorg dat je alle informatie op orde hebt. Zoals loongegevens, een geldig identiteitsbewijs, pensioengegevens en een eventuele BKR-registratie. In een later stadium vraagt de hypotheekverstrekker ook om de aannemings- en koopovereenkomst en de eventuele starterslening.

### Informeert naar de regels

Vraag de gemeente wat de regels en voorschriften zijn volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan. Zo weet je waarmee je rekening moet houden. En kom je niet voor verrassingen te staan als je een omgevingsvergunning aanvraagt. De Publieksdienst van de gemeente Hardenberg kan je meer vertellen.

### Loting

In de volgende gevallen komt er een loting:

- als er meer mensen inschrijven dan dat er kavels beschikbaar zijn
- als meer mensen belangstelling hebben voor dezelfde kavel.

Als je je hebt ingeschreven, krijg je bericht wanneer de loting is. Je kunt tijdens de loting een kavel kiezen. De dag na de loting worden de overige kavels in de vrije verkoop aangeboden via de gemeentelijke website: [hardenberg.nl/bouwen-en-verbouwen/kavels](http://hardenberg.nl/bouwen-en-verbouwen/kavels)

### Eigen risico

Heb je een kavel gekocht maar is de koopakte nog niet gepasseerd? Houd er dan rekening mee dat acties die je onderneemt voor eigen kosten en risico zijn. Denk aan het sonderingsonderzoek, het maken van de bouwtekening of het aanvragen van een omgevingsvergunning,

### Koopovereenkomst

Je tekent de koopovereenkomst van de kavel. En stuurt het ondertekende exemplaar terug. Ook stuur je de koopovereenkomst nog een keer naar de hypotheekverstrekker voor een laatste controle.

### Akte van levering

De akte van levering passeert bij de notaris op hetzelfde moment als de hypotheek.

### Contract aannemer

Als je met een aannemer bouwt, kun je het contract met de aannemer tekenen.

### Vergunningen

Vraag de benodigde vergunningen aan. Houd hier ook rekening met de Wet kwaliteitsborging (Wkb). Neem voor meer informatie hierover contact op met de Publieksdienst, bel 140523. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning duurt ongeveer acht weken.

### Bouwen

Binnen vier maanden (of ander moment die van te voren bekend is gemaakt aan belangstellenden) na de kaveluitgifte is de grond bouwrijp. Je kunt beginnen met de bouw van jouw nieuwe huis!



## Het Woonteam staat voor je klaar

Wil je meer weten of heb je vragen? Neem contact op met het Woonteam van de gemeente Hardenberg: Paulien Katerberg (links op de foto) en Joseppha van der Wetering (rechts) staan voor je klaar.

Ze zijn bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag van 8.45 tot 15.30 uur en op vrijdag van 8.15 tot 12.00 uur. Op woensdag is het woonteam afwezig. Je kunt ook een mail sturen naar [woonteam@hardenberg.nl](mailto:woonteam@hardenberg.nl).

Het Woonteam probeert jouw mail binnen drie werkdagen te beantwoorden.

 [www.hardenberg.nl/kavels](http://www.hardenberg.nl/kavels)

oktober 2024

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



**Gemeente  
Hardenberg**