

Het huis van uw dromen kopen of bouwen?

De gemeente Hardenberg
maakt dit mogelijk
met diverse regelingen!



Reserveer een kavel voor het huis van uw dromen via de kavelreserveringsregeling

U wilt de financiering rond krijgen en kijken of uw bouwplan op de kavel past? De gemeente houdt de kavel voor u beschikbaar.

Als u interesse heeft in een beschikbare kavel, kunt u contact opnemen met het Woonteam van de gemeente Hardenberg om de mogelijkheden voor de betreffende kavel te bespreken. Vervolgens kunt u een kavel reserveren.

Kavelreservering

Wilt u een optie op een kavel? Dan heeft u vier maanden de tijd om te kijken of u de financiering rond kunt krijgen en of het door u gewenste bouwplan op de kavel past. Tijdens deze reserveringsperiode wordt de kavel door de gemeente voor u beschikbaar gehouden. De kosten voor deze reserveringsperiode bedragen € 400,-.

Als u na deze reserveringsperiode van vier maanden de kavel wilt kopen, kunt u de reservering met nog eens zes maanden verlengen. Dat geeft u de mogelijkheid om uw huidige woning te koop te zetten. De kosten voor deze extra verlenging bedragen € 1.000,-.

Zolang er voor de kavel van uw keuze geen andere gegadigden zijn, heeft u de mogelijkheid om na bovenstaande verlenging van zes maanden de reservering maximaal drie keer met een maand te verlengen. Deze verlenging bedraagt € 100,- per maand. U ontvangt alle bedragen retour na aankoop van de kavel. Wordt de kavel teruggegeven, dan wordt het bedrag niet gerestitueerd.

Meer weten?

Wilt u meer weten over de kavelreserveringsregeling?

Neem contact op met het Woonteam van de gemeente Hardenberg:

T | 14 0523

E | woonteam@hardenberg.nl

Het huis van uw dromen bouwen. Wat kost dat?

Als u een huis wilt bouwen, komen daar verschillende kosten bij kijken. Hieronder staat een overzicht van de kosten die u kunt verwachten bij het bouwen van uw droomhuis.

Hypotheek

Wanneer u een huis koopt, zult u in veel gevallen een hypotheek moeten afsluiten. Om een hypotheek te kiezen die goed bij u past, wordt u geadviseerd door een geldverstrekker. Deze rekent hiervoor advieskosten. Tarieven hiervoor liggen tussen de € 850,- en € 2.000,-.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geeft u uw geldverstrekker de zekerheid dat uw hypotheekschuld wordt terugbetaald. U kunt NHG krijgen als u een lening afsluit voor het kopen van een woning. Voor NHG betaalt u een eenmalig bedrag. In 2023 is dit 0,6 % over het totale hypotheekbedrag.

Notariskosten

Wanneer u een woning wilt bouwen, moet u ook rekening houden met de kosten voor de notaris. Voor de notariskosten kunt u ongeveer uitgaan van een totaal van € 1.400,- (€ 700,- voor de akte van levering en € 700,- voor de hypotheekakte). Ook dient u rekening te houden met de kadasterkosten, deze liggen tussen de € 600,- en € 1.200,-.

Kosten voor een omgevingsvergunning

U kunt voor de kosten van een omgevingsvergunning uitgaan van de bouwleges. U kunt de exacte kosten vinden op www.decentrale.regelgeving.overheid.nl. Daarnaast zijn er kosten voor de architect of voor het tekenbureau.

Sonderingsonderzoek

Uit het sonderingsonderzoek blijkt hoe het draagvermogen van het te bebouwen oppervlak is. Dit onderzoek kost ongeveer € 600,-.

Nutsvoorzieningen

Wanneer u een huis koopt, zijn er ook kosten voor het aansluiten van gas water en elektra. Aansluitkosten voor gas zijn ongeveer € 750,-, voor bouwwater ongeveer € 800,- en water voor de woning € 700,- en dan zijn er nog de kosten voor het elektra. Deze kosten zijn gemiddeld € 1.100,-. De kosten voor de totale nutsvoorzieningen zijn dan ongeveer € 3.350,-.

Aanleg van een tuin

De kosten voor de aanleg van een tuin zijn afhankelijk van uw wensen, maar is wel een kostenpost waar u rekening mee moet houden.

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



Neem de tijd om uw woning te verkopen, kies voor **tijdelijke verhuur**

U wilt een bouwka­vel of nieuwbouwwoning kopen, maar heeft uw huidige woning nog niet verkocht? Verhuur tijdelijk uw woning zonder huurbescherming.

De Leegstandswet biedt u als woningeigenaar de mogelijkheid om uw leegstaande woning die te koop staat tijdelijk te verhuren. Hiervoor kunt u bij de gemeente Hardenberg een vergunning aanvragen. De huurinkomsten zijn onbelast.

De regeling in het kort

Het college van burgemeester en wethouders kan een Tijdelijke Verhuurvergunning verlenen. U kunt dan uw woning tijdelijk verhuren zonder dat de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden. Dit is mogelijk op grond van de Leegstandswet. Voor deze tijdelijke verhuur (zonder huurbescherming dus) is een vergunning vereist van de gemeente.

Hoe werkt de tijdelijke verhuur­regeling?

U vraagt als woningeigenaar bij de gemeente Hardenberg een vergunning aan voor tijdelijke verhuur door het volledig ingevulde en ondertekende formulier 'Tijdelijke Verhuurvergunning leegstaande woonruimte' in te dienen. U kunt dit formulier downloaden op www.hardenberg.nl/kavels/regelingen/tijdelijke-verhuur. De gemeente toetst uw aanvraag vervolgens aan de criteria van de Leegstandswet. De gemeente toetst niet of de hypotheeknemer (de geldverstrekker of de bank) met de tijdelijke verhuur instemt. Dit is een zaak tussen u als woningeigenaar en de betreffende hypotheeknemer. U moet hier dus zelf toestemming voor vragen. Als u aan de voorwaarden voldoet, verleent het college van burgemeester en wethouders een Tijdelijke Verhuurvergunning. U moet deze vergunning aan de huurder(s) verstrekken

als bijlage bij de huurovereenkomst. Voor huurder(s) houdt de vergunning in, dat na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst geen recht bestaat op huurbescherming op grond van het Burgerlijk Wetboek. De vergunning geldt voor maximaal 5 jaar. De huurovereenkomst moet minimaal voor een half jaar worden gesloten. Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden; voor de huurder één maand. De huurovereenkomst stopt automatisch als de Tijdelijke Verhuurvergunning verlopen is. De legeskosten voor een Tijdelijke Verhuurvergunning bedragen € 73,- (prijsspeil 2023).

Fiscale gevolgen bij tijdelijke verhuur

Bij tijdelijke verhuur van een te koop staande woning "verhuist" deze naar box 3 (inkomen uit sparen en beleggen). Dat houdt in dat er vanaf het moment van verhuur geen hypotheekrenteaftrek voor deze woning meer mogelijk is. 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 vanaf dat moment weer in box 1. De hypotheekrente is dan weer aftrekbaar tot aan het einde van de periode waarin deze aftrekbaar zou zijn geweest als de woning onafgebroken leeg te koop had gestaan.

Meer weten?

Wilt u weten of tijdelijke verhuur iets voor u is? Neem voor meer informatie contact op met het woonteam van de gemeente Hardenberg:

T | 14 0523

E | woonteam@hardenberg.nl

Starterslening biedt starters op de woningmarkt een steuntje in de rug

Wilt u uw eerste woning kopen, maar kunt u niet voldoende lenen? Overbrug het verschil met de starterslening.

Voor starters op de woningmarkt is het lastig om een eerste eigen woning te kopen. Dit geldt ook voor de overstap van een huurwoning naar een koopwoning. De gemeente Hardenberg biedt uitkomst met de starterslening. Zowel bestaande als nieuwbouwwoningen en voormalige huurwoningen kunnen hiermee worden gefinancierd.

De regeling in het kort

Een starterslening is een lening die het verschil overbrugt tussen het bedrag dat u met uw inkomen maximaal kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning. De maximale hoogte van de starterslening bedraagt 20% van de totale verwervingskosten maar maximaal € 30.000,-. Dit is inclusief eventuele verbeterkosten of meerwerk. De starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) verstrekt.

Hoe werkt de starterslening ?

Uw totale financiering bestaat uit een hypothecaire lening bij een geldverstrekker naar keuze en een tweede hypothecaire lening (de

starterslening) die u afsluit bij SVn. De eerste drie jaar is de starterslening renteloos en aflossingsvrij. Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar is het mogelijk een hertoets aan te vragen. Afhankelijk van de stijging van uw inkomen gaat u voor de starterslening rente betalen. Zodra het inkomen het toelaat, gaat u ook aflossing betalen. Bij verkoop van de woning lost u de starterslening af.

Wanneer kunt u voor een starterslening in aanmerking komen ?

Om in aanmerking te komen voor de starterslening, moet u aan enkele voorwaarden voldoen :

- U koopt (eventueel samen met uw partner) voor het eerst een woning waar u zelf in gaat wonen;
- U bent in Nederland verblijfs­gerechtigd;
- De woning die u wilt kopen staat in de gemeente Hardenberg, of wordt in de gemeente Hardenberg gebouwd;
- De aankoopprijs van de woning is niet meer dan € 275.000,- inclusief alle bijkomende aankoopkosten. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. Deze kosten mag u meefinancieren bij de aankoop en in de starterslening;
- Een starterslening is alleen mogelijk als er budget beschikbaar is. Informeer hiernaar.

Meer weten?

Neem voor meer informatie contact op met het Woonteam van de gemeente Hardenberg:

T | 14 0523

E | woonteam@hardenberg.nl

www.hardenberg.nl/regelingen/starterslening

Voor verdere vragen kunt u ook contact opnemen met SVn via <https://www.svn.nl/starterslening>

U wilt een nieuwe woning bouwen, welke stappen moet u nemen?

Bestemmingsplan

De gemeente Hardenberg maakt voor ieder woningbouwplan een nieuw bestemmingsplan en organiseert inloopbijeenkomsten over deze woningbouwplannen. De inloopbijeenkomsten worden op de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad en op www.hardenberg.nl aangekondigd.

Interesse

Tijdens een inloopbijeenkomst over een nieuw woningbouwplan kunt u een interesseformulier invullen. De gemeente houdt u dan op de hoogte van al het nieuws en ontwikkelingen rond woningbouwplannen en kaververkoop.

Regelingen

U kunt als koper van een kavel gebruik maken van een aantal aantrekkelijke regelingen, zoals de kavelsreserveringsregeling, starterslening en leegstandswet (zie vorige pagina's). U kunt zich vast in deze regelingen verdiepen. Natuurlijk kunt u voor meer informatie terecht bij de gemeente Hardenberg.

Informatie

Win informatie in bij aannemers of informeer wat het gaat kosten om zelf een woning te bouwen. Informeer wat de regels en voorschriften zijn volgens het bestemmingsplan, zodat u niet voor verrassingen komt te staan bij een vergunningaanvraag. U kunt hiervoor contact opnemen met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. Laat een waardebeoordeling uit voeren van uw eigen woning (indien nodig).

Inschrijven

De gemeente kondigt op de gemeentelijke informatiepagina's in het huis-aan-huisblad en op www.hardenberg.nl aan wanneer u zich kunt inschrijven voor een kavel. U kunt de inschrijfformulieren dan afhalen bij de gemeente of downloaden. Vaak wordt er rond de start van de inschrijving een aparte inloopbijeenkomst georganiseerd.

Informatie

Zo weet u op het moment dat de kavels op de markt komen wat de financiële mogelijkheden zijn en wat de juiste kavel voor u is.

Financiering

Informeert bij een hypotheekverstrekker naar de mogelijkheden. Afhankelijk van de hypotheekverstrekker neemt dit traject vanaf het eerste bezoek tot een offerte ongeveer twee maanden in beslag. Zorg dat u over alle benodigde informatie beschikt zoals de loongegevens, een geldig identificatiebewijs, pensioengegevens, wel of geen BKR-registratie. In een later stadium vraagt de hypotheekverstrekker ook om de aannemings- en koopovereenkomst en de eventuele starterslening.

Kosten

Breng de overige kosten in beeld. U krijgt namelijk niet alleen te maken met de aanschaf van de woning en de kavel, maar ook met bijkomende kosten zoals; de aansluiting op nutsvoorzieningen, kadasterkosten, notariskosten en de taxatiekosten van uw huidige woning.

Inschrijven als koppel

Wilt u zich 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. Indien de medebouwer besluit niet verder te gaan bent u ook uw recht op inschrijving kwijt. Als u geen medebouwer kunt vinden, dan kunt u de lijst met belangstellenden voor een twee-onder-een-kapwoning (voor zover aanwezig) inzien om een medebouwer te zoeken. Dit moet binnen de inschrijftermijn gebeuren. Als u na het verlopen van de datum nog geen medebouwer hebt gevonden, kunt u niet deelnemen aan de loting.

Loting (indien nodig)

Als u zich heeft ingeschreven, krijgt u bericht wanneer de loting is. U kunt tijdens de loting een kavel kiezen.

Eigen risico

Hebt u een kavel gekocht maar is de koopakte nog niet gepasseerd? Hou er dan rekening mee dat acties die u onderneemt, zoals het laten uitvoeren van een sonderingsonderzoek, het maken van de bouwtekening of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor eigen kosten en risico zijn.

Koopovereenkomst

U tekent de koopovereenkomst van de kavel. Na het terugsturen van het ondertekende exemplaar wordt de koopovereenkomst nog een keer door koper naar de hypotheekverstrekker gestuurd voor een laatste controle.

Bouwen

Binnen drie maanden na uitgifte is de grond bouwrijp en kunt u beginnen met de bouw van uw nieuwe woning.

Contract aannemer

Indien u met een aannemer bouwt, kunt u het contract met de aannemer tekenen.

Vergunningen

Vraag de benodigde vergunningen aan. Neem voor meer informatie hierover contact op met de Publieksdienst. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning duurt ongeveer acht weken.

Akte van levering

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

Neem voor meer informatie contact op met het woonteam van de gemeente Hardenberg, Paulien Katerberg en Josepha van der Wetering. Zij zijn bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag van 8.45 tot 15.30 uur en vrijdag van 8.15 tot 12.00 uur. Woensdag zijn wij afwezig. email: woonteam@hardenberg.nl. Wij proberen om uw mail binnen drie werkdagen te beantwoorden.

www.hardenberg.nl/kavels