

Wanneer spreken we van een Particulier Opdrachtgeverschap nieuwbouw woning?

Onder PO nieuwbouw verstaan we:

- een woning die volledig door u gebouwd wordt met eventuele inhuur van onderaannemers
- een woning die een aannemer casco (met ramen, deuren, glas en dakpannen) oplevert en die u verder zelf afbouwt.

De hypotheek afsluiten

U kunt pas de hypotheek voor de PO nieuwbouw woning afsluiten als alle afspraken voor de nog te bouwen woning rond zijn. Daarom heeft u voor de hypotheekaanvraag bijvoorbeeld een getekende koop- en aannemersovereenkomst nodig.

De waarde van de woning

Bij PO nieuwbouw is een nieuwbouwtaxatie verplicht. De waarde van de nog te bouwen woning bepaalt de taxateur op basis van:

- de bouwtekening
- de koopovereenkomst van de grond

Daarnaast is nodig:

- een kopie van de koopakte grond
- een kopie van de bouwvergunning
- bestek (omschrijving van het uit te voeren werk) en tekeningen
- termijnschema en begroting, door de taxateur goedgekeurd
- een meerwerkspecificatie (indien van toepassing)

Welke kosten kunt u betalen met de hypotheek?

Als gekozen wordt voor een PO nieuwbouw woning krijgt u te maken met stichtingskosten; dit zijn de totale kosten die nodig zijn voor het bouwen van de woning. Bijvoorbeeld: kosten van de grond, overdracht en bouwkosten. Ook bijkomende kosten als gas, licht en water, vergunningen, de eventuele afwerking, aanleg van de tuin en het loon van de architect.

Stichtingskosten kunnen betaald worden vanuit de hypotheek, uitgaande van de getaxeerde marktwaarde. De financieringslast van de hypotheek bij PO nieuwbouw is gemaximeerd op 80% van de toegestane financieringslast.

Betalen uit het bouwdepot

Is de hypotheek geregeld? Dan stort de bank de hypotheekgelden in een bouwdepot. Vanuit het bouwdepot betaalt u de rekeningen voor de grond en de bouw.

U betaalt rente over het bedrag dat uit het bouwdepot wordt gebruikt. Over het bedrag wat nog in het bouwdepot zit, ontvangt u (meestal gelijke) rente.

Tussentijdse taxatie

Bij een PO nieuwbouw dossier staat het hypotheekbedrag in een bouwdepot.

De bouwkosten zullen conform de opgegeven bouwplannen uit het depot betaald worden. Zodra er 50% uit het bouwdepot is betaald moet er een tussentijdse inspectie plaatsvinden.

U ontvangt een brief zodra de 50% grens bereikt is; het bouwdepot wordt op dat moment geblokkeerd. In de brief wordt de klant verzocht een verklaring van tussentijdse inspectie aan te leveren (bij voorkeur van dezelfde taxateur). De kosten van de tussentijdse taxatie zijn voor rekening van de klant.

Opleveringskeuring bij nieuwbouw

Bij een nieuwbouwwoning is het handig om bij de oplevering daarvan een zogenaamde opleveringskeuring te laten doen. Door de bank wordt een opleveringskeuring niet verplicht gesteld.

Van der Poll advies, 31 augustus 2017

Bron: Florius