

Je eigen huis, een plek onder de zon...

Het vinden van een nieuw huis is voor menigeen een ware uitdaging. Laat staan het bouwen ervan! Toch is dat voor sommige mensen juist de reden waarom ze de stap wagen om hun vertrouwde onderkomen te verlaten. Eindelijk mogen ze alles helemaal zelf alles bedenken en realiseren. Heerlijk toch, even een kavel kopen en 'here we go'. Was het naar zo eenvoudig. Toch kun je met het juiste plan een eigen woning bouwen. Tref de juiste voorbereidingen en je kunt zonder al te grote tegenvallers aan de slag.

Niet alleen particulieren dromen van het bouwen van een eigen huis. De overheid is een grote voorstander van nieuwbouw door consumenten. Zo liet het ministerie van VROM al eens weten dat particulieren tussen 2005 en 2010 minimaal een derde van de nieuwbouwhuizen voor hun rekening zouden moeten nemen. Bij aanvang is het wel belangrijk te weten waar je aan begint. Je koopt namelijk niet alleen een huis, maar je bent tevens de opdrachtgever en dus verantwoordelijk voor alle keuzes. Je moet dus wel zeker van je zaak zijn, want binnen iedere fase van de bouw ben jij de persoon die akkoord gaat. In deze periode wil je liever geen andere dingen aan je hoofd hebben, dus zorg ervoor dat je je helemaal kunt focussen op de bouw van het huis. En daarvoor mag je zeker wel een jaar uittrekken. Bovendien duurt het bouwproces bijna altijd langer dan verwacht, dus enige reserve is

gewenst. Deze reserve geldt ook voor je budget. Een extra post van 10 procent onvoorziene kosten is helemaal niet raar en zelfs een must. Zonder dit reservetje loop je een té groot risico en moet je niet aan de bouw beginnen. Houd bovendien enige flexibiliteit in je wensen. Zorg ervoor dat het plan financieel en qua tijdsplanning haalbaar is en dat er ruimte is voor wijzigingen wanneer de luxe afwerking of extra kamer niet mogelijk blijkt te zijn. Houd daarbij ook rekening met de plannen van de gemeente. De lokale overheid stelt eisen aan de afwerking van het huis en kan je plannen afwijzen wanneer ze niet passen binnen de bestemming en uitstraling van de buurt. Dit leidt dan tot extra kosten, want de architect moet de tekening opnieuw aanpassen.

Overigens heb je natuurlijk eerst een kavel nodig en die is niet altijd even gemakkelijk te vinden. Zo is de beschikbaarheid in het noorden van

ons land groter dan die in het westen. Doorgaans zijn veel delen van beschikbare percelen in Nederland al in het bezit van projectontwikkelaars. Desondanks kun je nog voldoende leuke kavels vinden, ook bij de grote steden. Misschien kleiner dan je zelf in gedachten had, maar daardoor wel goedkoper. Een andere optie is het slopen van een bestaande woning. Dit is soms zelfs veel lucratiever dan het verbouwen van een woning. Je kunt vervolgens een architect benaderen voor je ideeën, maar vertrouw ook op je eigen inzichten. Het is namelijk niet altijd nodig een architect in te schakelen, bijvoorbeeld wanneer je voor kant-en-klare woningontwerpen kiest. Daarnaast is de keuze voor een betrouwbare en professionele aannemer van groot belang. En zorg ervoor dat je het proces zelf ook goed in de gaten houdt. Heb je daar geen tijd voor, neem dan een eigen bouwbegeleider in de arm. Bepaal in ieder geval het bedrag dat



Van tekening tot resultaat (foto's - Leeflang Architectuur)

je uiteindelijk kwijt wilt zijn aan de maandelijkse lasten. Het bedrag dat je kunt lenen voor de bouw is afhankelijk van een aantal zaken zoals je inkomen, de waarde van het huis dat je gaat bouwen en de hoeveelheid eigen geld. Voor het beoordelen van de lening heeft de bank een taxatie-

rapport nodig. Dit kun je alleen krijgen wanneer de bouwtekening gereed is. Is deze tekening goedgekeurd en de lening toegekend dan kan het avontuur beginnen. Een lange reis waar je bewust regelmatig van moet genieten. Je realiseert immers een unieke droom! ●●●

JOZÉ JANSSEN BOUWDE HAAR EIGEN HUIS

Een superervaring

Jozé Janssen heeft al twee keer een eigen huis gebouwd. De eerste keer kocht ze alleen de kavel en ging ze voor een reeds ontworpen huis naar een aannemer. De tweede keer betrof het niet alleen de kavel, maar nam ze tevens een architect in de arm die op zijn beurt samenwerkte met de gemeente in Lingewaard.

Het was voor haar geen probleem de juiste architect te vinden. "Ik had een voor-sprong, want dankzij mijn werk en eerdere bouwervaringen kende ik veel architecten", vertelt Jozé. "Uiteindelijk heb ik als architect 'Leeflang' uit Vorden gekozen die een uitbouw had gerealiseerd aan ons vorige huis." Maar er zijn nog meer mogelijkheden. Volgens Jozé kun je het beste 'de markt op' voor een goede keuze. "Je moet gewoon eens rondrijden en bekijken welke stijl in de smaak valt om vervolgens te achterhalen welke architect betrokken was bij de woning in kwestie. Of foto's maken en ermee op pad gaan bij verschillende bureaus. Doorgaans heb je toch verschillende gesprekken nodig om tot een bevredigende stijl te komen."

Als je eenmaal een juiste creatieve geest hebt gevonden, moet je wel scherp blijven toezien op het totale proces. Jozé: "Ja, je moet de kosten constant bewaken. Daarom is het verstandig een ontwerp van de architect te laten doorberekenen bij de aannemer. Dan weet je van elkaar waar je aan toe bent. Verder moet je zeer nauwkeurig inventariseren wat je nu precies wilt. En dan moet je dit ook nog goed onder woorden kunnen brengen. Wanneer je niet goed weet te communiceren wat je in gedachten hebt, kan het resultaat er wel eens anders uitzien, terwijl iedereen zijn best heeft gedaan. Bovendien moet je de boel dan weer veranderen en dat kost geld", aldus de ervaringsdeskundige.

Het laatste huis heeft Jozé en haar man wel twee jaar van hun vrije tijd gekost, "maar het was het waard",

Koop een kavel!

Jozé Janssen werkte al in de projectontwikkeling en met die ervaring beheert ze al zo'n vier jaar panden van anderen. Hiervoor richtte zij 'The Support Company' op. Sinds zomer vorig jaar heeft ze dit uitgebouwd tot een fulltime bedrijf. Daarmee neemt zij van bedrijven allerhande woongerelateerde projecten en activiteiten uit handen zoals de communicatie en promotie van nieuwbouwprojecten, het beheer van particuliere panden en de verkoopbegeleiding van losse kavels. En dit laatste fenomeen is momenteel erg populair. Je koopt geen grond meer met een kant-en-klare huis. Nee, je betaalt voor een kavel en gaat vervolgens overleggen met de projectontwikkelaar hoe jouw huis eruit komt te zien. Een mooie manier om een eigen aannemer te kiezen en tegelijkertijd je budget te bewaken, aldus de eigenaar van The Support Company.

Momenteel ben ik betrokken bij zo'n project", licht Jozé toe. "Een projectontwikkelaar biedt tien kavels aan en een bouwbedrijf realiseert de woningen. Maar, je bepaalt helemaal zélf hoe ver je wilt gaan. Je koopt dus een kaal huis dat je zelf kunt indelen en afwerken. Bovendien kun je bepalen of je wel of geen garage wilt. Of misschien wil je deze pas over een paar jaar bouwen. Dan bespaar je nu aanzienlijk op de kosten en kun je toch al prettig wonen." Met deze kavelverkoop kunnen toekomstige bewoners de woning perfect aanpassen aan hun eigen smaak. Dat is volgens Jozé de kracht van deze bouwmethode. "Persoonlijk vind ik dat projectontwikkelaars nog veel preciezer moeten kijken naar de wensen van de consument. Daarom bespreek ik samen met bouwadviseurs de concepten die ik onder ogen krijg. Ik denk vanuit de mensen en probeer me in te leven in de woonbehoeften van nu en de toekomst." Ondertussen begeleidt de ondernemers mensen die niet thuis zijn in deze materie. "Ik heb inmiddels zoveel ervaring, dat ik overtuigd ben van mijn toegevoegde waarde." ●●●

Voor meer informatie: www.jozejanssen.nl

concludeert Jozé. "We konden zelf alles onder controle houden en wisten precies wat er stond te gebeuren. Al met al een superervaring. En

dat wordt ook gezien. Als we nu mensen op bezoek hebben, zien ze dat we ook echt over alles hebben nagedacht." ●●●



Jozé en haar droomhuis (foto: Herman Schimmel)