

Kavel gekocht en dan?

Inleiding

Er komt veel kijken bij het kopen van een kavel. Het is een periode waarin u veel organiseert, gesprekken voert en keuzes maakt. Als u geen ervaring hebt met zelfbouw, dan zijn deze keuzes soms best lastig. U kiest de partijen die uw huis gaan realiseren. U maakt keuzes over het materiaalgebruik, het ontwerp en indeling van de woning. Al uw wensen moeten ook passen in het totale budget. Omdat het zelfbouwproces de nodige tijd en kennis vraagt, kiezen veel zelfbouwers voor professionele bouwbegeleiding en advies. Veel mensen weten niet welk traject de koper van een kavel moet doorlopen. Hieronder geven we globaal weer, waar u rekening mee moet houden.

Algemeen

Het is handig om informatie over een kavel te hebben. Bijvoorbeeld: Pas als de aanvraag van de omgevingsvergunning rond is, kan het transport bij de notaris plaatsvinden. Daarna bent u pas eigenaar van de grond. U mag pas op de kavel gaan bouwen als de grond in eigendom is. Begint de bouw toch eerder, dan betekent dat, dat de grond is geroerd. Hieraan zijn wettelijke fiscale consequenties verbonden. De grond wordt bouwrijp overgedragen na transport bij de notaris. De straat waaraan de kavel ligt wordt vaak opgeleverd wanneer het merendeel van de woningen gebruiksklaar is. Daarvoor wordt er een bouw weg in gelegd.

Stap 1 financiële gedeelte

U moet voordat u een kavel koopt, nadenken over het financiële gedeelte. Het bouwen van een huis is een hele investering. Eerst koopt u een kavel en daarna moeten ook de bouwkosten gefinancierd worden. Ook de inrichting van het huis (keuken, badkamer, interieur) en de aanleg van de tuin brengen de nodige kosten met zich mee. Vaak wordt er een lening bij de bank afgesloten voor het financieren van het gehele project. Uw bank kan u adviseren over de financiële mogelijkheden.

Naast de grond-, interieur- en bouwkosten zijn er diverse kosten waarmee u te maken krijgt. Bijvoorbeeld:

Advieskosten:

- Architect of ontwerpkosten;
- Duurzaamheidsadvies (technische installaties)
- Bouwbegeleider;
- Notaris.

Bijkomende kosten:

- Aansluitkosten;
- Aanvullende technische installaties voor energie-neutrale woning
- Sonderingskosten
- Bouwleges;(kosten gemeentelijke diensten)
- Kadastraal recht (inschrijvingskosten in het openbaar register);
- Afsluitprovisie hypotheek;
- Taxatiekosten;
- Verkoopkosten van uw huidige woning.

Stap 2 kavel gekocht

Als het financiële gedeelte op orde is, kan de kavel worden gekocht. De gemeente stelt een offerte op waarin staat beschreven voor hoeveel geld de kavel aan u wordt verkocht en binnen welke termijnen (de rest van) de financiering en vergunningen geregeld moet zijn. Als de offerte is ondertekend door beide partijen geldt deze als een koopovereenkomst.

Stap 3 ontwerp

Zodra de kavel op uw naam staat, moet er een ontwerp worden gemaakt. Een aannemer kan een standaardwoning ontwerpen en bouwen met hier en daar wat aanpassingen naar uw wensen. Ook is het mogelijk om een architect in te schakelen die een huis voor u ontwerpt. U moet goed weten

wat uw woonwensen zijn, zodat die wensen in het ontwerp verwerkt kunnen worden. Ook moet u nadenken over de materiaalkeuze, indeling en uitstraling van het huis. Het huis moet namelijk voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. In dit plan staan de eisen waaraan een huis moet voldoen. Denk bijvoorbeeld aan het soort dak, de kleur stenen en hoe hoog uw huis maximaal mag zijn. Het doel van een beeldkwaliteitsplan is de bebouwing en omgeving goed op elkaar af te stemmen.

Stap 4 omgevingsvergunning

Als het ontwerp klaar is, moet de omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd. Het aanvragen gebeurt vaak door een architect of aannemer. De gehele procedure duurt meestal zo'n acht weken. Bij het indienen van de aanvraag moet u (of uw vertegenwoordiger) een aantal bestanden aanleveren, bijvoorbeeld ontwerptekeningen en berekeningen van de constructie. De adviseur die u heeft ingeschakeld is hiervan op de hoogte. Als u geen adviseur heeft ingeschakeld, kunt u zowel digitaal als op papier de omgevingsvergunning aanvragen. Onze medewerkers vertellen u graag wat u allemaal aan moet leveren.

Stap 5 bouwen

Zodra de omgevingsvergunning aan u is verleend, kan worden gestart met de bouw. U bepaalt zelf door wie uw huis wordt gebouwd. Als u één of meerdere aannemers om een offerte voor de bouw hebt gevraagd, zorg er dan voor dat er een afbouwgarantie in de offerte wordt opgenomen. Zo weet u zeker dat uw woning wordt afgebouwd als de aannemer failliet gaat.

Stap 6 oplevering

Tijdens de oplevering stelt u met de aannemer het opleveringsrapport op, ook wel proces-verbaal van de oplevering genoemd. In het rapport worden alle eventuele gebreken van de woning vastgelegd. Ook beschadigingen, zoals krassen, vallen hieronder. Als er gebreken zijn geconstateerd, moet de aannemer alle gebreken die in het rapport staan herstellen. Om grote gebreken of anders dan u gewenst had te voorkomen, is het verstandig om regelmatig te kijken bij uw nieuwbouwhuis. Als blijkt dat alles klopt, kan de sleutel aan u worden overhandigd.

Hieronder staan de voor- en nadelen van een nieuwbouwwoning waar u voor, tijdens en na het bouwen rekening mee moet houden.

Voordelen nieuwbouwwoning

- Het huis is vrij op naam. U betaalt dus geen taxatiekosten en overdrachtsbelasting.
- Het huis is meestal beter geïsoleerd. Dit scheelt in uw energielasten.
- Er is weinig onderhoud nodig; zeker de eerste jaren.
- Een nieuwbouwwoning koopt u vrij op naam. Dat betekent dat de bouwer de wettelijk te maken kosten van de overdracht betaalt. De volgende kosten zijn meestal inbegrepen bij de koopsom: de grond- en bouwkosten, het honorarium van de architect, de bouwvergunning, de makelaars- en notariskosten, de gemeentelijke leges en kadastrale uitmeting, de aansluitkosten op riool, gas, water en elektriciteit, gebruiksklare verwarmingsvoorziening en de kosten voor het garantiecertificaat (SWK, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). De kosten voor het afsluiten van een hypotheek zijn niet inbegrepen.

Nadelen nieuwbouwwoning

- U kunt meestal niet onderhandelen over de prijs.
- Meerwerk kan duur uitvallen.
- U weet niet precies hoe uw woonomgeving eruit gaat zien.