

VA
ST



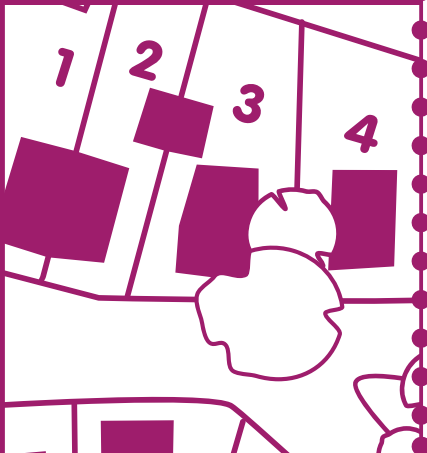
GO
ED



PLE
IN

BOUW JE EIGEN HUIS

ALLES OVER HET KOPEN VAN EEN
WOONKAVEL IN DE GEMEENTE ARNHEM



Arnhem
GEMEENTE



VASTGOEDPLEIN.NL



VOORWOORD

Uw eigen huis bouwen op uw eigen stukje grond? Natuurlijk, daar komt heel veel bij kijken. Maar het is in de eerste plaats leuk! Als u een eigen huis bouwt kunt u er echt iets bijzonders van maken. U kunt de bouwstijl, de grootte en de indeling bepalen. Ook heeft u alle ruimte om duurzaam te bouwen als u dat wilt.

De gemeente Arnhem heeft met name vrije woonkavels te koop in Arnhem-Zuid, in Schuytgraaf en Gaardenhage. Eind 2013 / begin 2014 komen er kavels bij aan de Nijhoffstraat, in een wijk aan de rand van het centrum. Daarnaast is de gemeente bezig met het opnieuw verkavelen van bestaande kavels. Op die manier komen tevens kleinere kavels te koop. Ook mensen met een wat kleiner budget kunnen dan een eigen huis gaan bouwen. Het actuele kavelaanbod van Arnhem staat altijd op www.vastgoedplein.nl.

In eigen opdracht bouwen heeft uiteraard voordelen voor uzelf, omdat u uw eigen ideeën kunt realiseren. Maar ook voor de stad is het goed. Het brengt levendigheid en diversiteit. Ik heb daar in het land verschillende mooie voorbeelden van gezien. Ook bij een rijtjeshuis is particulier opdrachtgeverschap mogelijk. Het effect is verrassend.

Twijfelt u of eigenbouw geschikt is voor u? Wilt u weten wat er allemaal bij komt kijken? Heeft u de stap nog niet durven zetten omdat u denkt dat het erg ingewikkeld is? Vraagt u zich af of uw ideale huis wel op een gemeentelijke kavel gebouwd kan worden? Dan is deze brochure speciaal voor u. Alle informatie die u nodig heeft staat hier op een rij. Wilt u persoonlijk advies, of heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neem dan contact op met het Vastgoedplein.

Als u gaat bouwen, wens ik u alvast veel plezier en veel succes!

Gerrie Elfrink

Wethouder wonen gemeente Arnhem





INHOUD

Voorwoord	3
Eigenbouw / Particulier opdrachtgeverschap	5
Kavel en kavelpaspoort	7
Partijen waar u als koper van een woonkavel mee te maken krijgt	8
Het stappenplan zelf bouwen in Arnhem	11
Toelichting op de 7 stappen	13
Kosten bij eigenbouw	17
Woorden- en begrippenlijst	19
Wilt u meer weten? Kom langs of maak een afspraak!	22

EIGENBOUW / PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

De gemeente Arnhem biedt u de kans om zelf een woonhuis te bouwen op uw eigen perceel. Deze grond koopt u van de gemeente; hierop laat u zelf uw huis bouwen. Vooraf is duidelijk welke voorwaarden er zijn waaraan de woning moet voldoen. Vervolgens krijgt u als koper(s) – alleen of samen – de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid over het gebruik, het ontwerp en de bouw. U bent dus opdrachtgever van uw eigen woning. U bouwt uw thuis!

Begrippen:

Er zijn verschillende vormen van in eigen opdracht een huis bouwen. De volgende zijn de bekendste en in principe allemaal mogelijk binnen de gemeente Arnhem:

1. Eigenbouw of Particulier opdrachtgeverschap (PO)

Hierbij wordt de bouwkael direct aan u verkocht. U ontwikkelt zelf uw woning – dit kan een vrijstaand huis zijn, maar ook een woning van het type twee-onder-één kap of in een rij. Dit kan met of zonder hulp van een architect en/of aannemer. Onder eigenbouw vallen ook systeembouw en catalogusbouw; dit zijn woningen die niet speciaal voor u zijn ontworpen.

2. Gecollectiveerd particulier opdrachtgeverschap (GPO)

U koopt uw bouwkael zelf en maakt een eigen ontwerp voor uw huis. Door samen met andere bouwers één aannemer te zoeken (collectief aanbesteden) kunt u voordeliger uit zijn met uw bouwkosten.

3. Samenbouw of Collectief particulier opdrachtgeverschap/bouwgroep (CPO)

Bij CPO gaat alles gezamenlijk. Een groep mensen vormt een collectief en organiseert zich in bijvoorbeeld een stichting of vereniging. De gemeente kan de grond rechtstreeks aan elke particulier afzonderlijk leveren of aan het collectief. Bij de ontwikkeling van de woningen treedt de groep gezamenlijk op als opdrachtgever voor de architect, de begeleider en/of de aannemer/bouwer.

In de gemeente Arnhem worden de meeste particuliere bouwkaels uitgegeven voor eigenbouw; uw eigen woning op uw eigen kavel. Maar mocht u – al dan niet samen met vrienden, burens en/of kennissen – hier een ander idee over hebben, dan moet u vooral contact opnemen met de verkoopcoördinator bouwkaels van de gemeente. Samen gaan we in gesprek over het realiseren van uw wensen!



ka·vel

de (m.); -s, -en; -tje

(1201-1250 'lot, aandeel, staafje om te loten')
~ Du. Kabel, Oudnoors kafll (stokje (gebruikt om te loten))

- stuk, perceel waarin bedijkt of drooggelegd land verdeeld wordt voor de verkoop

synoniem: kaveling

ook in samenst. als de volgende, waarin het eerste lid de bestemming noemt

bouwkavel, landbouwkavel, maïskavel, weidekavel, woonkavel



KAVEL EN KAVELPASPOORT

De gemeente Arnhem is eigenaar van grond die bestemd is voor woningbouw. Soms verkoopt de gemeente deze grond aan een ontwikkelaar. Deze bouwt daarop dan meerdere woningen, om die te verkopen aan de toekomstige bewoners.

Maar soms wil je als koper en toekomstige bewoner zelf bepalen hoe je woning eruit komt te zien en je woonwensen zelf realiseren. Je eigen woning ontwerpen en zelf het bouwproces in de hand hebben. Dat kan nu! De gemeente Arnhem verkoopt woonkavels aan particulieren, zodat die daar zelf, naar eigen smaak, een woning op kunnen bouwen. Met die extra studeerkamer, het kantoor aan huis of die extra badkamer. Een woonkavel geeft je de vrijheid je eigen thuis te realiseren!

Kavelpaspoort

Iedereen is anders. Ook je huis mag dus anders zijn dan dat van anderen. Maar het is wel prettig als alle huizen die in dezelfde buurt staan een samenhangend en harmonieus geheel vormen. Daarom worden vaak bepaalde spelregels afgesproken.

Met de kopers maakt de gemeente afspraken waaraan iedereen zich bij het bouwen van het eigen huis moet houden. Deze (stedenbouwkundige) afspraken en randvoorwaarden geeft de gemeente mee bij de verkoop van een kavel. Ze kunnen per buurt of wijk verschillen. Soms worden de afspraken en voorwaarden die voor één bepaalde kavel gelden weergegeven in een zogeheten kavelpaspoort. In dit paspoort staat de plattegrond van de kavel waarop is aangegeven waar de woning op de kavel gebouwd moet worden. Maar ook kunnen er andere afspraken in worden vastgelegd. Bijvoorbeeld over de maximale bouwhoogte, dakhelling of de te gebruiken materialen. Deze afspraken kunnen ook voor meer kavels gebundeld zijn opgenomen in een kavelboek.



PARTIJEN WAAR U ALS KOPER VAN EEN WOONKAVEL MEE TE MAKEN KRIJGT

Uw eigen woning realiseren kunt u meestal niet helemaal alleen. Hieronder staat een opsomming van de partijen waarmee u als koper bij het kopen en bebouwen van uw eigen woonkavel te maken krijgt.

De gemeente

Binnen de gemeente zijn diverse afdelingen en personen voor u aan het werk. Om het u makkelijk te maken, lopen de gemeentelijke contacten via de verkoopcoördinator bouwkavels, die uw directe aanspreekpunt is voor al uw vragen over de kavel.

Uw directe aanspreekpunt

Vastgoedplein

Op de website van het Vastgoedplein staat alle informatie over het kopen van kavels en panden voor u overzichtelijk op een rij. Hier kunt u de eerste informatie verkrijgen over de koop van een woonkavel, uitgifteprocedures en de bouw van een woning op een kavel. In één oogopslag ziet u wat de gemeente Arnhem u op dit terrein te bieden heeft. Zie www.vastgoedplein.nl

Verkoopcoördinator bouwkavels

Uw contactpersoon vanaf de eerste informatieve gesprekken tot het moment dat u de sleutel in het slot van uw nieuwe woning steekt. Het contact over het kopen van een bouw­kavel binnen de gemeente loopt via deze coördinator.

U krijgt ook te maken met

Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Deze afdeling kunt u beschouwen als de 'verkoopafdeling' van de gemeente. Zij is onder andere verantwoordelijk voor het opstellen van de koopovereenkomst, maar begeleidt ook de beoordeling van het ontwerp van uw woning en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Afdeling Ruimte

Stedenbouwkundigen van deze afdeling zijn betrokken bij wat er wel en niet op uw bouw­kavel gebouwd mag worden. Vaak bekijkt een medewerker van deze afdeling uw ontwerp en adviseert om te zorgen dat het aan de gestelde voorwaarden voldoet.

De Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

Deze onafhankelijke commissie beoordeelt of uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Welke eisen op dit vlak gesteld worden blijkt uit uw kavelpaspoort of het kavelboek.

Omgevingsdienst regio Arnhem (ODRA)

Bij deze dienst dient u de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor toetsing aan o.a. Bouwbesluit, Bouwverordening en Bestemmingsplan. Ook werken op deze afdeling de bouwinspecteurs.

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. De bouwcoördinator is hiervoor uw aanspreekpunt tijdens de periode van bouw van uw woning.

Bouwinspecteur

De bouwinspecteur controleert tijdens het bouwproces of de woning voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen.

Uw eigen adviserende en uitvoerende partijen

Naast de gemeente zijn er de door u zelf ingeschakelde adviserende en uitvoerende partijen:

De architect

De gemeente Arnhem verplicht u niet een architect in te huren, maar beveelt het u wel sterk aan. Een goede architect is bij uitstek geschikt om uw woonwensen en de eisen uit bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan op elkaar af te stemmen. U kunt ook kiezen voor een standaardwoning die een aannemer/bouwer aanbiedt, een zogenaamde cataloguswoning. Soms is het echter lastig om deze cataloguswoning in te passen binnen de gestelde randvoorwaarden en gemaakte afspraken.

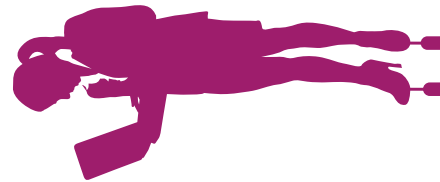
De bouwbegeleider

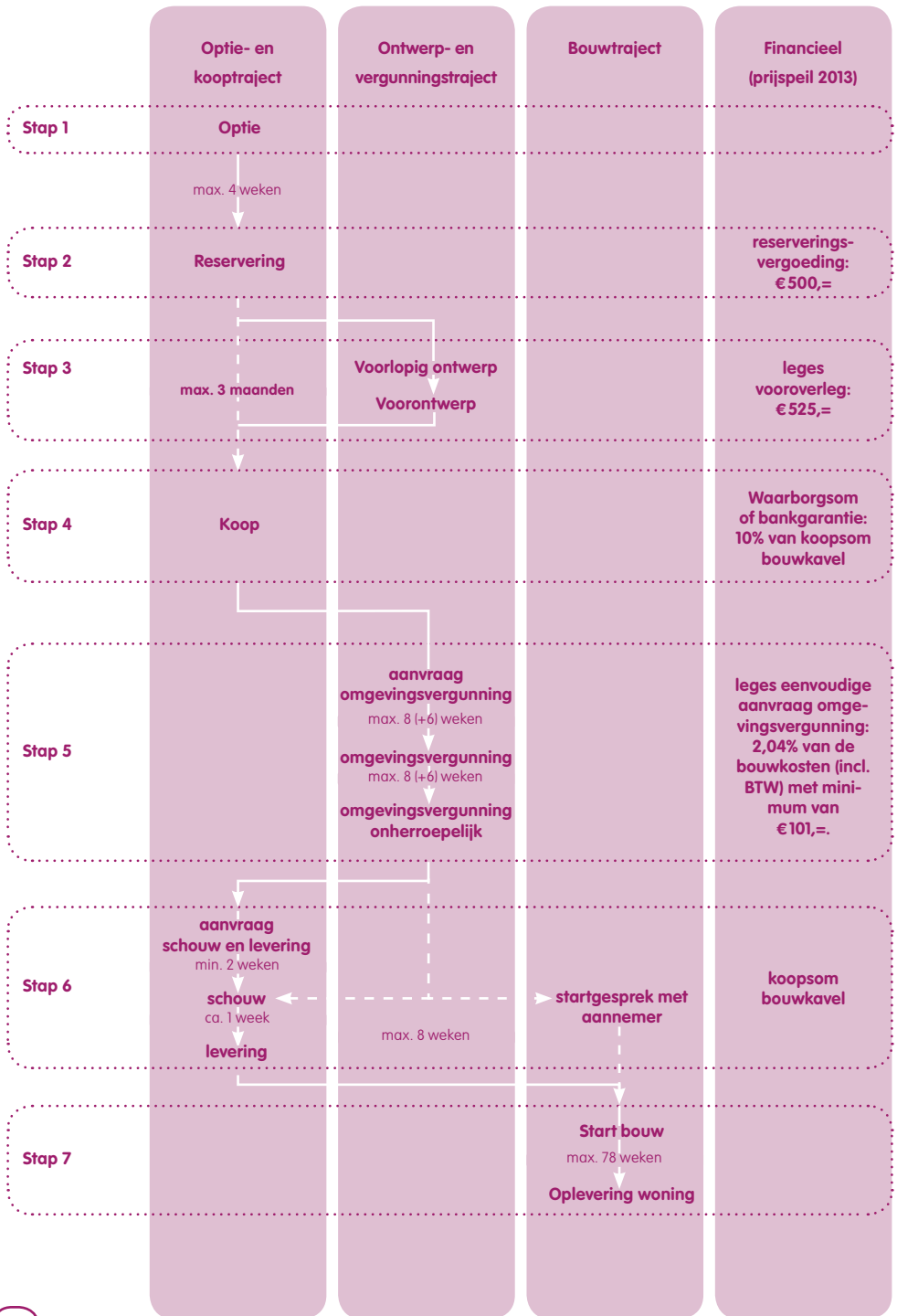
Een bouwbegeleider is een onafhankelijke professional die u tijdens het ontwerpen en bouwen van uw huis begeleidt en adviseert waar u dat wilt. Hij of zij kan u bijstaan vanaf de kavelaankoop tot en met de oplevering van uw huis, maar u kunt de bouwbegeleider ook voor specifieke momenten inhuren. De bouwbegeleider werkt veelal bij een bureau waar allerlei specialisten op het gebied van eigenbouw werkzaam zijn. Mensen met ervaring op het gebied van projectmanagement en met bouwkundige kennis, maar ook met contacten in de bouwwereld.

De gemeente Arnhem stelt het inschakelen van een bouwbegeleider niet verplicht.

De aannemer

Een aannemer is een ondernemer die u inschakelt om uw woning te bouwen. U spreekt in een contract met de aannemer af voor welke prijs en binnen welke overeengekomen termijn hij uw woning kan bouwen. De aannemer werkt nauw samen met de eventueel door u ingeschakelde architect.





HET STAPPENPLAN ZELF BOUWEN IN ARNHEM

Zelf uw woning bouwen in Arnhem? Op diverse locaties worden bouwkavels verkocht waarop u uw woonwensen kunt realiseren. U bepaalt zelf de grootte van uw woning, het ontwerp, het aantal kamers en de indeling. Met uw financiële mogelijkheden in uw achterhoofd kunt u bij het Vastgoedplein terecht voor de ideale kavel om uw woning te bouwen. Voordat u kunt bouwen, is er veel te regelen. Om u op weg te helpen hebben wij belangrijke vervolgstappen voor u in een schema gezet met daarbij per stap een toelichting.

In de kolom 'Financieel' staan alleen de kosten die u betaalt aan de gemeente Arnhem¹. Naast deze kosten maakt u ook andere kosten, voor bijvoorbeeld uw architect, de bouw van uw woning, nutsaansluitingen en dergelijke. Een overzicht van deze andere kosten vindt u op pagina 17 onder 'Kosten eigenbouw'.



¹ De genoemde bedragen gelden op 1 maart 2013 en kunnen wijzigen. Neem voor actuele gegevens contact op met de verkoopcoördinator bouwkavels.



TOELICHTING OP DE 7 STAPPEN

STAP 1 OPTIE

Programma van wensen

Het is belangrijk om uw woonwensen op een rij te zetten. Denk daarbij ook aan toekomstige wensen! Wat voor soort woning zoek ik, hoe groot moet die zijn? Hoeveel tuin wil ik daarbij? Wil ik dichtbij een school wonen of bij een treinstation? En wat is mijn budget?

Als u over dit soort zaken een knoop hebt doorgehakt, maak dan een afspraak met de verkoopcoördinator van de gemeente Arnhem. Samen zoekt u de bouwka­vel die past bij uw wensen.

Vrijblijvende optie

Heeft u een specifieke bouwka­vel in gedachten voor uw bouwplannen? Dan kunt u vrijblijvend en kosteloos voor maximaal vier weken een optie op deze bouwka­vel nemen. U bespreekt dit met de verkoopcoördinator.

Schetsontwerp

In de periode dat u een optie heeft op een bouwka­vel kunt u vrijblijvend en kosteloos een schetsontwerp indienen bij de verkoopcoördinator. Op deze manier kunt u globaal inzicht krijgen of de woning die u voor ogen heeft, past binnen de sfeer van het gebied waar de kavel is gelegen.

STAP 2 RESERVERING

Als u besluit deze kavel te willen kopen, tekent u een reserveringsovereenkomst. De gemeente reserveert dan voor u de bouwka­vel voor een periode van maximaal drie maanden. In deze periode gaat u (eventueel met uw architect) aan de slag met het ontwerp van uw woning. Ook heeft u de tijd om bijvoorbeeld de financiering te regelen. Voor de reservering van de bouwka­vel betaalt u de gemeente een bedrag van € 500,00. Bij aankoop van de bouwka­vel wordt dit bedrag met de koopsom verrekend.

STAP 3 VOORLOPIG ONTWERP

Indienen Voorlopig Ontwerp

Tijdens de termijn waarbinnen u de bouwka­vel van uw keuze gereserveerd heeft, dient u een Voorlopig Ontwerp voor uw woning in bij de verkoopcoördinator. Dit Voorlopig Ontwerp bestaat uit een of meer tekeningen van de woning die u zou willen bouwen. Als u een architect inschakelt dan is dit de tekening waarin uw wensen en de ideeën van de architect voor het eerst samenkomen.

Vooroverleg

De verkoopcoördinator zorgt ervoor dat het Voorlopig Ontwerp van uw woning wordt getoetst aan de geldende (beeldkwaliteits) eisen en de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan. Zo weet u voordat u de bouwka­vel daadwerkelijk aankoopt of uw woonwensen gerealiseerd kunnen worden op de locatie van uw keuze. Voor het vooroverleg betaalt u leges.

STAP 4 KOOP

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst tekent u voordat de reserveringstermijn van maximaal drie maanden is verlopen. Binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst betaalt u de gemeente een bedrag van 10% van de koopsom voor de bouwkel, inclusief omzetbelasting als waarborgsom. In plaats van storting van dit bedrag kunt u ook een bankgarantie verstrekken. De door u betaalde reserveringsvergoeding van € 500,00 wordt verrekend met de waarborgsom of de bankgarantie.

Rentevergoeding

Wanneer de levering (eigendomsoverdracht) van de bouwkel binnen vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt, bent u de gemeente geen rentekosten verschuldigd. Bij levering na deze termijn betaalt u 6% rente over de koopsom, inclusief omzetbelasting (btw) op jaarbasis.

STAP 5 OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag omgevingsvergunning

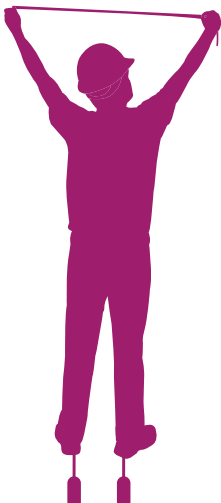
Het goedgekeurde Voorlopig Ontwerp werkt u (of uw architect) uit tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze dient u in bij de gemeente Arnhem.

Verlening omgevingsvergunning

Voor eenvoudige aanvragen geldt een beslistermijn van acht weken vanaf de ontvangstdatum. Deze termijn kan één keer met zes weken worden verlengd. De gemeente Arnhem bericht u wanneer de omgevingsvergunning is verleend en vervolgens betaalt u de verschuldigde leges.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Na het verlenen van de omgevingsvergunning resteert een termijn van zes weken waarin bezwaren tegen uw bouwplan kunnen worden gemaakt. Indien er geen bezwaren worden ingediend, heeft u na deze termijn een onherroepelijke omgevingsvergunning. Tijdens de bezwaarperiode kunt u wel alvast de volgende stap zetten: de aanvraag tot een schouw van uw kavel, waarbij u samen met de bouwcoördinator de kavel nauwkeurig bekijkt.



STAP 6 EIGENDOMSOVERDRACHT BOUWKAVEL

Aanvraag schouw en levering

Voordat de bouwkavel aan u geleverd kan worden dient de schouw plaats te vinden. Minimaal één week van te voren neemt u contact op met de verkoopcoördinator van de gemeente om de schouw in te plannen. Ook kunt u alvast contact opnemen met de notaris voor het inplannen van de datum van de eigendomsoverdracht.

Schouw

Tijdens de schouw gaat u samen met de bouwcoördinator van de gemeente de bouwkavel en de staat van het openbaar gebied eromheen controleren. Bij voorkeur is uw aannemer/bouwer hier ook bij aanwezig. Voorafgaand aan de schouw laat de gemeente de hoekpunten van de bouwkavel uitzetten, zodat u exact kunt zien wat de grenzen zijn van uw bouwkavel.

Startgesprek met aannemer/bouwer

Wanneer uw aannemer/bouwer niet bij de schouw aanwezig kan zijn, moet nog een apart gesprek plaatsvinden tussen uw aannemer/bouwer en de bouwcoördinator van de gemeente. Dit gesprek vindt plaats voordat de bouw start.

Levering

De levering, oftewel de eigendomsoverdracht van de bouwkavel, vindt plaats bij de notaris. Op dat moment betaalt u de koopsom voor de bouwkavel, inclusief de eventueel verschuldigde rentevergoeding. De betaalde waarborgsom wordt met de koopsom verrekend.

STAP 7 BOUW

Start bouw

Wanneer de bouwkavel uw eigendom is en de omgevingsvergunning is verleend, kunt u starten met de bouw van uw woning. De bouwwerkzaamheden dienen ononderbroken te worden voortgezet. Na een in uw koopovereenkomst genoemde termijn (vaak ongeveer anderhalf jaar) dient de woning gereed te zijn voor bewoning.

Oplevering woning

De bouw is afgerond en u meldt de oplevering van de woning bij de bouwinspecteur van de gemeente Arnhem. Vol trots kunt u uw intrek nemen in de door u zelf ontwikkelde woning!



KOSTEN BIJ EIGENBOUW

Bij het bouwen van uw eigen huis komen nog wel wat kosten kijken. Kosten die uw keuzes kunnen beïnvloeden. Waar moet u (in grote lijnen) rekening mee houden? Een overzicht van de kosten in een notendop:

Financiering en eigendomsoverdracht

(overbruggings-)hypotheek, advieskosten hypotheek, notariële kosten, kadastrale kosten.

Kosten die u aan de gemeente betaalt

koopsom bouwkafeel, reserveringsvergoeding, legeskosten voor omgevingsvergunning en evt. toetsing aan de welstandscriteria, aansluitkosten voor (indien van toepassing) riolering, uitrit e.d.

Ontwerpkosten

architect, constructeur, installatieadviseur, kostendeskundige, veiligheids- en gezondheidsplan.

Aansluitkosten nutsvoorzieningen

riolering, kabel, glasvezel, telefonie, gas/stadsverwarming², elektra en water.

Bouwkosten

aanneemsom, meer- en minderwerk, fundering en drainage.

Inrichting en verhuizing

interieur, tuin en verhuiskosten.

Tip: Een globale kostenraming kunt u maken met behulp van de website www.watkostbouwen.nl

² Alle woningen in Schuytgraaf zijn aangesloten op stadsverwarming – in deze wijk is aansluiting op het gasnetwerk niet mogelijk



WOORDEN- EN BEGRIPPENLIJST

Bij zelf bouwen komen veel termen, woorden en begrippen kijken die niet iedereen dagelijks gebruikt. Enkele woorden en begrippen staan hieronder voor u op een rij.

Architect

Een architect brengt uw wensen en de geldende beeldkwaliteitseisen in overleg met u samen in een ontwerp van een woning die uw thuis wordt. U kunt een architect vinden op www.bna.nl.

Beeldkwaliteitsplan

In sommige gevallen is door de gemeente een plan opgesteld waarin spelregels staan voor het ontwerp van uw woning. Deze (stedenbouwkundige) afspraken staan – voor zover voor die kavel van toepassing – ook vermeld in het kavelpaspoort.

Bestemmingsplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad voor het hele grondgebied van de gemeente vast wat de gebruiksmogelijkheden zijn. Daarvoor wordt in een bestemmingsplan opgenomen wat het doel en de functie zijn van een bepaald stuk grond, bijvoorbeeld 'wonen' of 'kantoren'. Ook geeft het bestemmingsplan regels voor wat en hoe op die gronden gebouwd mag worden. Er staan regels van stedenbouwkundige aard in, zoals maximale bouwhoogte, en wat u aan oppervlakte (m²) of inhoud (m³) mag bouwen. Ook wordt aangegeven waar u mag bouwen. U vindt het bestemmingsplan onder meer op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bouwrijpe kavel

De kavel wordt bouwrijp door de gemeente aan u geleverd. Bouwrijp wil zeggen dat de aansluitingsmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk, gas of stadsverwarming en riolering binnen bereik liggen, de kavel via een (bouw-)weg toegankelijk is en dat de kavel ontdaan is van funderingsresten, kabels en leidingen etc. De grond van de kavel is geschikt voor de beoogde bebouwing.

Doorlooptijd

De ervaring leert dat het hele traject van het kopen van een kavel tot aan het opleveren van de woning gemiddeld tussen één en anderhalf jaar duurt. Het eerste half jaar is nodig voor het proces van koop tot aan start bouw. Het bouwen van de woning duurt ongeveer een half tot een jaar.

Duurzaam bouwen

Door uw woning duurzaam te bouwen krijgt u een energiezuinige woning die gebouwd is met respect voor het milieu. In de woning is het gezond en comfortabel vertoeven. Daarnaast is uw woning veilig, functioneel, flexibel in gebruik en aanpasbaar aan uw levensfase (levensloopbestendig). Vindt u deze aspecten belangrijk voor uw toekomstige woning? Vraag dan uw aannemer/architect gebruik te maken van GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, www.gprgebouw.nl). Dit programma meet de duurzaamheid van uw

(toekomstige) woning volgens landelijke normen op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hier komt per thema een rapportcijfer variërend van 1 tot 10 uit. Hoe hoger de scores, hoe duurzamer de woning. Door in het programma per thema het ontwerp aan te passen kunt u het door u gewenste niveau van duurzaamheid bepalen.

Inrichting openbaar gebied

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat is het gebied dat voor iedereen toegankelijk is en de omgeving vormt van waar u komt te wonen. Soms is er sprake van tijdelijke bestrating, soms is de openbare ruimte al definitief ingericht.

Levering bouwkaavel

De (juridische) levering van de bouwkaavel vindt plaats bij de notaris via een notariële (transport)akte. De notaris controleert onder andere of de verschuldigde koopsom en andere gelden zijn overgemaakt. Een afschrift van de akte wordt ingeschreven in het kadaster. Daarmee is de eigendoms-overdracht tot stand gekomen.

Levensloopbestendig en flexibel bouwen

Bij uw woonwensen kunt u ook kijken naar uw toekomstige woonwensen. Daarbij kunt u ook al rekening houden met gewijzigde leefomstandigheden door bijvoorbeeld ouder worden of ziekte. Bij de bouw van uw woning kunt u hierop inspelen door rekening te houden met eventuele aanpassingen. U voorkomt daarmee dat u noodgedwongen moet verhuizen omdat de woning niet aangepast kan worden en eventuele zorg niet aan huis geleverd kan worden.

Loting, inschrijving of vrije verkoop

De uitgifte van de kavels kan via loting of bij inschrijving plaatsvinden. Dit is vooral van toepassing bij de start van de verkoop van kavels. De meeste kavels in de gemeente Arnhem zijn echter in de vrije verkoop.

Omgevingsvergunning

In 2010 is de wet veranderd waardoor meer dan 25 vergunningen zijn vervangen door één omgevingsvergunning. Ook de vroegere bouwvergunning valt hier nu onder. Als u gaat bouwen moet u zich houden aan een aantal wetten en regels. Zo worden uw plannen getoetst aan het gemeentelijke bestemmingsplan dat aangeeft of ergens gebouwd mag worden en onder welke stedenbouwkundige voorwaarden. Verder moeten uw bouwwerkzaamheden voldoen aan de uitvoeringsregels uit de gemeentelijke bouwverordening en de technische bouwregels uit het Bouwbesluit, de Woningwet, het bestemmingsplan, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Welstandsnota. Voor meer informatie: www.arnhem.nl/digitaal_loket/omgevingsvergunning of neem contact op met het gemeentelijke Loket Bouwen, Wonen en Leefomgeving via telefoonnummer 0900 - 1809.

Politiekeurmerk veilig wonen

De gemeente Arnhem bouwt veilige wijken volgens de normen van het politiekeurmerk veilig wonen® (pkvw®). Zo is er aandacht voor overzichtelijke achterpaden en worden enge hoekjes er op de tekenafel uitgefilterd. De wijk wordt op meer dan 50 punten getoetst. Hierdoor ontstaat een veilige wijk waarin het prettig wonen is. Uw eigen woning maakt daarvan deel uit en dient dan ook te voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk veilig wonen Nieuwbouw. Meer informatie kunt u vinden op het digitale loket op www.arnhem.nl, telefonisch via 0900-1809, of d.m.v. een mail naar politiekeurmerk@arnhem.nl.

Schade openbaar gebied

Tijdens de schouw wordt samen met u het openbaar gebied in de buurt van uw kavel geïnspecteerd. Als er schade ontstaat door bouwverkeer voor uw woning, wordt deze verhaald op de veroorzaker.

Schouw

Bij de schouw van de bouwkaavel kijken koper en verkoper ter plekke naar de maatvoering en de hoogteligging van de kavel. Vooraf zijn paaltjes ingeslagen die de exacte hoekpunten van uw kavel aangeven. Als de gegevens akkoord zijn, ondertekenen partijen het proces-verbaal. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouwkaavel bij de notaris.

Stadsverwarming

In delen van Arnhem is een milieuvriendelijk stadswarmtenet aangelegd. De woningen hoeven daardoor geen aansluiting op het gasnet te hebben. Er is een gesloten leidingensysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Er is slechts een kleine unit in de meterkast nodig om de warmte de woning te laten binnen komen.

Trillingsarm funderen

Als u bouwt in een bebouwde omgeving is het meestal niet toegestaan om op een andere wijze dan trillingsarm te funderen. Hierdoor wordt voorkomen dat trillingshinder, geluidsoverlast en/of schade ontstaan aan andere woningen.

V.O.N.

Vrij op naam. Dit betekent dat in de koopsom de kosten voor notaris en de omzetbelasting zijn inbegrepen.



WILT U MEER WETEN? KOM LANGS OF MAAK EEN AFSPRAAK!

Op www.vastgoedplein.nl vindt u alles over de woonkavels die de gemeente aanbiedt. Voor meer specifieke vragen kunt u ook rechtstreeks een afspraak maken met de verkoopcoördinator bouwka­v­els van de gemeente Arnhem.

Het Vastgoedplein is gevestigd in het Stads­kantoor van de gemeente Arnhem:

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
026 - 377 55 22

De openingstijden van het Vastgoedplein zijn:

Dinsdag 12.00 tot 16.00 uur
Donderdag 12.00 tot 16.00 uur.

Buiten deze openingstijden kunt u een afspraak maken via telefoonnummer 026 - 377 55 22 of door een email te sturen naar: vastgoedplein@arnhem.nl

Verkoopcoördinator bouwka­v­els

026 - 377 56 05 (ma, di, do, vr)



Colofon

Tekst Gemeente Arnhem

Ontwerp Het Lab ontwerp + advies, Arnhem

April 2013

Disclaimer

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wettelijke wijzigingen in het BTW tarief voorafgaand aan de levering worden doorberekend aan de kavelkoper.



VAST

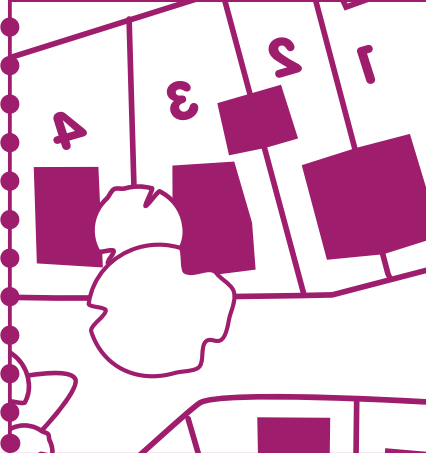
GOED

PLEIN

BOUW JE EIGEN HUIS

ALLES OVER HET KOPEN VAN EEN
WOONKAVEL IN DE GEMEENTE ARNHEM

Arnhem
GEMEENTE



VASTGOEDPLEIN.NL