Kavels Goudkruid

Een kavel kopen: stappenschema

Bij het kopen van een kavel komt heel wat op je af. We hebben de stappen globaal voor je op een rijtje gezet.
Daarnaast moet je natuurlijk aan de slag met het ontwerp, de bouw en de eventuele financiering. Dat is niet opgenomen in dit schematische overzicht.

	Kosten*	**Benodigde tijd**
Stap 1 Optie		Max. 4 weken
Stap 2 Reservering	€ 950 incl. BTW voor 6 maanden (+ evt. € 250 incl. BTW/maand bij verlenging)	6 maanden (evt. + 3 x 1 maand)
Stap 3 Toets ontwerp		Ca. 4 weken
Stap 4 Koop	10% van de koopsom of bankgarantie voor dit bedrag	Ca. 5 maanden
Stap 5 Omgevingsvergunning	Leges conform geldende omgevingsverordening	
Stap 6 Overdracht	Betaling resterende koopsom bouwkavel -/- € 950 reserveringskosten	
Stap 7 Bouw		78 weken

** Dit zijn alleen de kosten die je aan de gemeente Arnhem of de ODGM betaalt. Andere kosten, zoals voor de architect, bouwadviseur of aannemer, of bijvoorbeeld nutsaansluitingen zijn niet opgenomen. Evt. verschuldigde rentekosten - zie uitwerking stap 4 - zijn niet opgenomen.*

Als je bij de start verkoop een reservering hebt op een kavel begin je met stap 2. Is de kavel in de vrije verkoop dan begin je bij stap 1.

Stap 1 Optie

Je woonwensen.
Met de informatie over de kavels in je achterhoofd heb je alvast de tijd om wat zaken te onderzoeken. Waar moet je (in grote lijnen) rekening mee houden en wat moet je beslist vooraf weten? Een kort overzicht van zaken die voor jou van toepassing kunnen zijn:

- programma van eisen: zet je woonwensen op een rijtje; niet alleen voor nu maar ook voor later! Wat voor soort woning zoek je, welke bouwstijl spreekt je aan? Hoeveel slaapkamers, een atelier of kantoor? Denk ook aan zaken als levensloopbestendig en energieneutraal bouwen.
- de eventuele verkoop van je eigen huis
- financiering en eigendomsoverdracht: bepaal het budget en bespreek je plannen met een hypotheekverstrekker. Verkrijg inzicht in de advieskosten.

Houd ook rekening met:
- kosten die je aan de gemeente betaalt: koopsom bouwkavel, reserveringsvergoeding, legeskosten, eventuele aansluitkosten.
- sommige kosten moeten worden betaald voordat je het geld van de hypotheekverstrekker ontvangt.
- ontwerpkosten: kosten voor architect, constructeur, installatieadviseur, kostendeskundige, veiligheids- en gezondheidsplan.
- aansluitkosten nutsvoorzieningen: riolering, kabel, glasvezel, telefonie, gas, water en elektra.
- bouwkosten: aanneemsom, meer- en minderwerk, fundering.
- inrichting en verhuizing: interieur, tuin en verhuiskosten.

Vrijblijvende optie
Heb je een specifieke, nog beschikbare kavel in gedachten voor je bouwplannen? Dan kun je vrijblijvend en kosteloos voor maximaal vier weken een optie op deze bouwkavel nemen. Je neemt hiervoor contact op met de kavelcoördinator.
Vóór afloop van de gestelde optietermijn teken je de reserveringsovereenkomst: zie stap 2..

Stap 2 Reservering
Met de ondertekening van de reserveringsovereenkomst wordt de kavel voor maximaal zes maanden voor jou gereserveerd. In deze periode ga je met de door jou geselecteerde architect aan de slag met het ontwerp van jouw woning en je oriënteert je bijvoorbeeld op het regelen van de financiering. Voor de reservering van de bouwkavel betaal je de gemeente een bedrag van € 950,00. Bij aankoop van de bouwkavel wordt dit bedrag met de koopsom verrekend.

Verlengen
Is de termijn van zes maanden te kort om alles te regelen? In overleg met de kavelcoördinator kun je, onder voorwaarden, drie keer de termijn met een maand verlengen. De kosten voor deze verlenging bedragen € 250,00 per maand. Dit bedrag wordt niet verrekend met de koopsom.

Stap 3 Toets ontwerp
Tijdens de termijn waarbinnen je de bouwkavel van je keuze hebt gereserveerd dien je een ontwerp van jouw woning in bij de kavelcoördinator. Dit ontwerp bestaat uit een of meer tekeningen van de woning die je zou willen bouwen. De kavelcoördinator zorgt ervoor dat dit ontwerp van de woning wordt getoetst aan de randvoorwaarden. Bij groen licht kun je de omgevingsvergunning aanvragen en kan de koopovereenkomst worden gesloten.

Stap 4: Koop
Koopovereenkomst
Vóór afloop van de reserveringstermijn teken je de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst staan afspraken over de levering van de kavel en termijnen. Binnen de in de koopovereenkomst genoemde termijn betaal je de gemeente een bedrag van 10% van de koopsom van de bouwkavel, inclusief omzetbelasting als waarborgsom. In plaats van storting van dit bedrag kun je ook een bankgarantie verstrekken.

Rentevergoeding
Wanneer de overdracht van de bouwkavel binnen vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt ben je de gemeente geen rentekosten verschuldigd. Bij levering na deze termijn betaal je het in de koopovereenkomst genoemde rentepercentage over de koopsom inclusief omzetbelasting op jaarbasis.

Stap 5 Omgevingsvergunning

Aanvraag
Je dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning in bij de Omgevingsdienst Groene Metropool (www.ODGM.nl). Deze aanvraag is gebaseerd op de door de kavelcoördinator getoetste ontwerptekeningen (zie stap 3).

Verlening
Voor eenvoudige aanvragen geldt een beslistermijn van 8 weken vanaf de ontvangstdatum. Deze termijn kan één keer met 6 weken worden verlengd. De ODGM bericht je wanneer de omgevingsvergunning is verleend en vervolgens betaal je de verschuldigde leges.

Onherroepelijke omgevingsvergunning
Na het verlenen van de omgevingsvergunning kan er gedurende een periode van 6 weken bezwaar op je bouwplan worden gemaakt. Als er geen bezwaren worden ingediend wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk. Tijdens de bezwaarperiode kun je alvast de volgende stap ondernemen; de aanvraag tot een schouw van je kavel.

Verlengen
Voor de stappen 4 en 5 staat een periode van vijf maanden. Is dit te kort om alles te regelen? In overleg met de kavelcoördinator en onder voorwaarden kan deze periode eventueel worden verlengd.

Stap 6 Overdracht

Aanvraag schouw en levering
Voordat de bouwkavel aan je geleverd kan worden vindt de schouw plaats. Zodra je de datum aktepassering weet neem je contact op met de kavelcoördinator om de schouw in te plannen. Ook kun je alvast contact met de notaris opnemen voor het inplannen van de eigendomsoverdracht.
Lees hierover meer in het Bouwplaatsreglement. Deze vind je op de webpagina “meer informatie” op het Vastgoedplein.

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

Levering
Als de omgevingsvergunning is verleend kan de kavel worden geleverd. Deze levering, oftewel de eigendomsoverdracht van de bouwkavel, vindt plaats bij een door de gemeente aangewezen notaris. Op dat moment betaal je de koopsom voor de bouwkavel, inclusief de eventueel verschuldigde rentevergoeding. De betaalde waarborgsom en reserveringsvergoeding worden met de koopsom verrekend.

Stap 7 Bouw

Start bouw
Wanneer de bouwkavel je eigendom is en je een omgevingsvergunning hebt, kun je (of kan je aannemer) starten met de bouw van je woning. De start van de bouw meld je bij de buiteninspecteur van de ODGM. De bouwwerkzaamheden dienen ononderbroken te worden voortgezet en na uiterlijk 78 weken moet de woning klaar zijn voor bewoning.

Oplevering woning
De bouw is afgerond en je kunt met trots intrek nemen in je eigen woning. Je meldt de oplevering bij de buiteninspecteur van de ODGM en de bouwcoördinator van de gemeente Arnhem.