



Den Haag

KAVELS & KLUSHUIZEN Handboek

Uitgave: mei 2019

KAVELS
&
KLUSHUIZEN

Inhoud

1 De website en de nieuwsbrief.....	4
2 Het bouwproces	4
3 Een overzicht van relevante termijnen voor kavels	4
4 Een overzicht van relevante termijnen voor klushuizen	5
5 De inschrijvingsprocedure	5
6 De kavelkeuzemiddag.....	6
7 De reservelijst.....	7
8 De optieperiode.....	7
9 Kosten waar u rekening mee moet houden	8
10 Bibob-procedure.....	9
11 Het tekenen van de (grond)reserveringsovereenkomst	9
12 Plannen uitwerken	10
13 Mogelijke begeleiding tijdens het proces.....	10
14 Programma van Eisen.....	10
15 Digitale onderlegger	10
16 Architect	11
17 Cataloguswoning	11
18 Samen met de burens	11
19 In een rij of een twee-onder-een-kapper bouwen.....	11
20 Duurzaam bouwen	11
21 Open haarden.....	13
22 Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	13
23 Afval.....	14
24 De manier van bouwen kiezen	14
25 Garanties en verzekeringen.....	14
26 Kavelpaspoorttoets voor kavels	14
27 De omgevingsvergunning	15
28 Vergunningsvrij bouwen.....	15
29 Afhandeling aanvraag omgevingsvergunning en legeskosten	15
30 Sonderingsonderzoek	16
31 Peilhoogten	17
32 Nieuw adres bij een kavel.....	17

33 Nieuw adres bij een klusunit	17
34 Aansluitingen aanvragen bij kavels	18
35 Keuze tussen erfpacht eeuwigdurend afkopen of canon of vol eigendom.....	18
36 Canon nader uitgelegd	19
37 Bouwrijp maken van de kavel	19
38 De uitgifteovereenkomst.....	20
39 Het ondertekenen van de uitgifteovereenkomst.....	20
40 Naar de notaris.....	20
41 Kadastrale gegevens.....	20
42 Start (ver)bouw (contract met de aannemer).....	21
43 Veiligheid tijdens de bouw	21
44 Bouwtoezicht.....	21
45 Uitzetten hoekpunten kavel en woning	21
46 Graafwerkzaamheden	21
47 Afgraven grond.....	22
48 Bouwperiode	22
49 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen	23
50 Het recht van overpad.....	23
51 Houd rekening met elkaar.....	23
52 Woonrijp maken.....	24
53 Zelfbewoningsplicht	24

Disclaimer en auteursrecht

De informatie in dit document wordt beschikbaar gesteld door de gemeente Den Haag. Wij doen onze uiterste best om de inhoud van dit document zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk te maken.

Toch is het mogelijk dat informatie is opgenomen die incorrect, incompleet of verouderd is. Aan de geboden informatie kunnen geen rechten worden ontleend en de gemeente Den Haag is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie.

Het auteursrecht op dit document, waaronder vormgeving, tekst, fotomateriaal, logo's en grafische voorstellingen, berust uitdrukkelijk bij de gemeente Den Haag of haar licentiegevers. Het is - behoudens wettelijke uitzonderingen - de gebruiker van dit document niet toegestaan om de inhoud van het document te wijzigen, te verkopen, in licentie te geven, geheel of gedeeltelijk te veelevoudigen en/of openbaar te maken, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente Den Haag.

1 De website en de nieuwsbrief

Op de website www.ikbouwindenhaag.nl kunt u onder het kopje “aanbod” zien welke kavels en klushuizen op de markt komen. Wanneer u op de hoogte wilt worden gehouden van het aanbod en van de open dagen, de informatieavonden en de inschrijfdata, dan kunt u zich inschrijven voor onze nieuwsbrief. U ontvangt de nieuwsbrief met berichten over het nieuwe aanbod een paar keer per jaar per e-mail.

2 Het bouwproces

Globaal ziet een bouwproces er als volgt uit:

- Initiatiefase *De ideevorming, u neemt een optie op een kavel*
- Definitiefase *De uitwerking tot een definitief ontwerp, wensen en kosten komen bij elkaar*
- Planfase *Procedures in gang zetten, de formele behandeling*
- Realisatiefase *Periode vanaf start bouw tot oplevering, de bouwtijd*

3 Een overzicht van relevante termijnen voor kavels

Zelf een huis (laten) bouwen kost tijd. Hieronder staan de relevante maximale termijnen op een rijtje. Hiervoor geldt dat deze ingekort kunnen worden als u uw zaken sneller op orde heeft en de volgende stap aan kunt en wil gaan.

Periode	Wat	Maximale termijn
Optieperiode		12 weken na ondertekening optieverklaring
(Grond)reserverings-overeenkomst (gro)		1 jaar na ondertekening door beide partijen
	Indienen kavelpaspoorttoets	5 maanden na ondertekening van de gro
	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	7 maanden na ondertekening van de gro
	Keuze voor betalingswijze	7 maanden na ondertekening van de gro
	Verkrijgen van een omgevingsvergunning	10,5 maanden na ondertekening van de gro
	Verkrijgen van huisnummerbesluit	11 maanden na ondertekening van de gro
	Tekenen van (grond)uitgifteovereenkomst	11 maanden na ondertekening van de gro
	Akte van levering bij notaris	12 maanden na ondertekening van de gro en na verkrijging van de omgevingsvergunning en bouwrijpe oplevering. Waarbij voor het passeren van de akte van levering een termijn van maximaal 4 weken geldt na indienen van het verzoek bij de notaris.
Bouw		2 jaar na notariële levering
	Aanvraag bouwaansluitingen	Direct na verkrijging huisnummerbesluit
	Aanvraag kavel inmeten	Minimaal 2 weken voor start uitvoering
	Melding start grondwerk	Minimaal 48 uur van tevoren
	Melding controle riolering	Minimaal 48 uur van tevoren
	Indien van toepassing:	Minimaal 1 week van tevoren

	aanvraag afhalen grond uit gronddepot	
	Melding betonstort	Minimaal 24 uur van tevoren
	Melding controle wapening	Minimaal 24 uur van tevoren
	Melding gereedkomen werk en onderdelen	Onmiddellijk na voltooiing
Bewoning		Minimaal 3 jaar na oplevering woning

4 Een overzicht van relevante termijnen voor klushuizen

Een huis verbouwen kost tijd. Hieronder staan de relevante maximale termijnen op een rijtje. Hiervoor geldt dat deze ingekort kunnen worden als u uw zaken sneller op orde heeft en de volgende stap aan kunt en wil gaan.

Periode	Wat	Maximale termijn
Optieperiode		12 weken na ondertekening optieverklaring
(Grond)reserverings-overeenkomst (gro)		1 jaar na ondertekening door beide partijen
	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	7 maanden na ondertekening van de gro
	Keuze voor betalingswijze	7 maanden na ondertekening van de gro
	Verkrijgen van omgevingsvergunning	10,5 maanden na ondertekening van de gro
	Tekenen van (grond)uitgifteovereenkomst	11 maanden na ondertekening van de gro
	Akte van levering bij notaris	12 maanden na ondertekening van de gro en na verkrijging van de omgevingsvergunning en klusrijpe oplevering
Verbouw		1 jaar na notariële levering
	Melding gereedkomen werk en onderdelen	Onmiddellijk na voltooiing
Bewoning		Minimaal 3 jaar na oplevering woning

5 De inschrijvingsprocedure

Op een dag die van tevoren via de website, via facebook, via twitter en via de nieuwsbrief aangekondigd wordt, staat er van 9.00 tot 24.00 uur een formulier open op de website www.ikbouwindenhaag.nl. Naar dit formulier wordt verwezen op de homepage. Het betreft een formulier voor een bepaalde locatie, u kunt nu nog niet aangeven wat de kavel/de klusunit van uw keuze is. U vult dit formulier in en drukt op de knop “ verzend”. U ontvangt dan onmiddellijk een ontvangstbevestiging per e-mail.

Dubbele inschrijven (per naam, per postadres, per e-mailadres, per huishouden) zijn niet toegestaan en worden verwijderd. De overige inschrijvingen gaan naar de notaris. De notaris loot een volgorde waarin de inschrijvers een keuze mogen maken. Het moment van inschrijving doet er bij de loting niet toe. Binnen een week na de inschrijving ontvangt u een e-mail met daarin de mededeling op welk volgnummer in de loterij u geëindigd bent. Afhankelijk van uw volgnummer en het aantal kavels of klusunits wordt u wel of niet uitgenodigd voor de kavelkeuzemiddag een paar dagen later. Wanneer u niet wordt uitgenodigd, bent u niet uit beeld. Uw volgnummer blijft gehandhaafd voor

het geval er afvallers zijn. Het proces-verbaal van de notaris, opgemaakt naar aanleiding van de trekking, ligt ter inzage in de Kavelwinkel.

Personen die reeds een kavel of kluswoning hebben gekocht met een zelfbewoningsplicht, mogen zich gedurende die periode van zelfbewoningsplicht alleen inschrijven voor een nieuwe kavel of kluswoning, als hun zelfbewoningsplicht op de oude kavel of kluswoning is beëindigd vóór de zelfbewoningsplicht op de nieuwe kavel/kluswoning start. Tevens worden zij uitgesloten van de loting. Zij komen onderaan de lijst met inschrijvers, na loting, te staan.

6 De kavelkeuzemiddag

Tijdens de kavelkeuzemiddag kunt u, op volgorde van de loting bij de notaris, een optie nemen op een kavel of klusunit. Wanneer u bent uitgenodigd is het zaak tijdig aanwezig te zijn op de verzamelplek. Dit is de Kavelwinkel in het atrium van het stadhuis. Wie te laat komt, mag niet meer deelnemen aan de bijeenkomst. Uw volgnummer vervalt dan. Komt u niet naar de kavelkeuzemiddag en laat u ook geen gemachtigde komen, dan vervalt uw volgnummer.

Naar de kavelkeuzemiddag moet u het volgende meenemen (anders kan er geen optie worden uitgegeven):

- De email met het door de notaris gelote volgnummer
- Een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs)
Dit dient het legitimatiebewijs te zijn dat door u is opgegeven bij de inschrijving. Een ander legitimatiebewijs wordt niet geaccepteerd. Dit betekent dat u met een ander legitimatiebewijs geen optie kunt nemen. Indien u de optie samen met uw partner neemt, dan moet u ook het legitimatiebewijs van uw partner meenemen. Aanwezigheid van beide personen is dan vereist. Mocht u een optie op beider naam willen en slechts één van de partners kan aanwezig zijn, vul dan het machtigingsformulier in en neem een kopie van het legitimatiebewijs van de afwezige mee.
Voor personen met een legitimatiebewijs uit een niet-EU-lidstaat geldt dat naast dit legitimatiebewijs ook een geldige verblijfsvergunning overgelegd dient te worden.
- Een pinpas voor de optievergoeding. De optievergoeding bedraagt € 300,00 per kavel of klusunit. Dit is alleen per pin te betalen, contante betaling is niet mogelijk. Wanneer u besluit tot de aankoop van twee geschakelde kavels naast elkaar voor de bouw van één woning dient u op twee kavels een optie te nemen (dus € 600,00). Ditzelfde geldt voor de aankoop van twee geschakelde klusunit voor de verbouwing tot een woning.
Check van tevoren uw daglimiet en uw saldo.

Voor het nemen van de opties gelden enige spelregels.

- De kavelkeuzemiddag is bedoeld voor het nemen van een optie. Het is GEEN informatiemiddag. Vragen kunt u in de dagen voorafgaand aan de bijeenkomst stellen of beter nog, voor u zich inschrijft.
- De optanten kunnen in volgorde van volgnummer een optie nemen op één kavel of op twee geschakelde kavels (alleen mogelijk indien dit vermeld wordt in het kavelpaspoort) voor de bouw van één woning of op een klusunit of op twee geschakelde klusunits (alleen mogelijk indien dit vermeld wordt in het kavelpaspoort) voor de verbouw tot een woning.
- Indien tijdens de bijeenkomst blijkt dat uw gewenste kavel of klusunit niet beschikbaar is, dan kunt u ervoor kiezen geen optie te nemen. Uw volgnummer blijft gehandhaafd. Wanneer na enige tijd de optie op een kavel of klusunit wordt teruggegeven, wordt u, wanneer uw volgnummer aan de beurt is, opnieuw benaderd.
- Indien tijdens de bijeenkomst alle kavels of klusunits zijn uitgegeven en u bent nog niet aan de beurt gekomen, dan blijft uw volgnummer gehandhaafd. Wanneer na enige tijd de optie

op een kavel of klusunit wordt teruggegeven wordt u, wanneer uw volgnummer aan de beurt is, opnieuw benaderd.

- Het optieformulier dient tijdens de bijeenkomst te worden ingevuld en ondertekend. De optievergoeding van € 300,00 per kavel/klusunit dient betaald te worden per pinbetaling.
- Degene die de optie neemt is degene die zich heeft aangemeld en die door de notaris een volgnummer toegekend heeft gekregen. Dit volgnummer is niet overdraagbaar aan iemand anders. Als iemand anders in uw plaats komt dan kan die persoon niet op eigen naam een optie nemen. Deze persoon kan alleen een optie op uw naam nemen als er door u een machtiging is afgegeven.
- Tijdens de bijeenkomst neemt u een beslissing over het wel of niet nemen van een optie. Er is geen bedenktijd meer om hier later op terug te komen. Denk dus van tevoren goed na over wat u wilt. Mocht u een optie nemen en deze niet omzetten in een grondreservering, dan bent u de optievergoeding kwijt (€ 300,00 per kavel/klusunit).

Wij adviseren u, wanneer u niet volgnummer 1 hebt, alvast na te denken over een alternatief. Het kan namelijk zijn dat iemand anders die een lager (eerder, beter, gunstiger) volgnummer heeft een optie neemt op uw eerste keuze. Tijdens de bijeenkomst dient u een beslissing te nemen. U gaat voor een alternatief (2^e of 3^e of 4^e keuze) of u laat uw beurt voorbij gaan. Indien u voor een alternatief kiest en later in de tijd komt uw eerste keuze alsnog vrij, dan kunt u niet meer wisselen. Wanneer een kavel alsnog vrij komt, zullen degenen die nog geen optie hebben genomen op volgorde benaderd worden.

Mocht u als potentiële optienemer en/of uw partner als potentiële mede-optienemer tijdens de bijeenkomst verhinderd zijn, dan dient u iemand te machtigen om voor u te tekenen. Zie hiervoor het machtigingsformulier dat u bij de uitnodigingse-mail krijgt toegezonden. Vul dit in en volg de aanwijzingen nauwkeurig.

7 De reservelijst

Alle mensen die uitgenodigd zijn voor de kavelkeuzemiddag, die daar ook zijn (of vertegenwoordigd zijn door een gemachtigde) en die geen optie nemen, komen automatisch, in volgorde van de loting bij de notaris, op de reservelijst terecht. Alle mensen die niet uitgenodigd zijn voor de kavelkeuzemiddag komen ook op deze lijst te staan, in volgorde van volgnummer van de notaris. Zodra er een kavel of klusunit vrijkomt, worden de personen op de reservelijst, op volgorde, benaderd. Het is dan alsnog mogelijk een optie te nemen. Personen die wel zijn uitgenodigd maar die op de kavelkeuzemiddag niet verschijnen en ook geen gemachtigde sturen, komen niet op de reservelijst te staan. Hun volgnummer vervalt.

8 De optieperiode

Na het aangaan van de optie in de Kavelwinkel krijgt u van de afdeling Grondzaken van de gemeente Den Haag een brief per post waarin de optie wordt bevestigd. De optie is 12 weken geldig vanaf het moment dat u tekent en betaalt in de Kavelwinkel. In die 12 weken kunt u nader onderzoeken of u verder wilt gaan met het kopen van uw kavel of van uw klusunit.

Een kluscomplex wordt eerst klusrijp gemaakt door de gemeente. Deze werkzaamheden dienen op zijn laatst te zijn afgerond tijdens de optieperiode. U als optant kunt dan nog een schouw uitvoeren voordat u besluit tot het vervolg van de aankoop. Opties op kavels kunnen niet verlengd worden. Opties op klusunits kunnen alleen door de gemeente verlengd worden indien de unit nog niet klusrijp is opgeleverd en door de optant is geschouwd. Beide soorten opties zijn niet overdraagbaar.

De afdeling Grondzaken van de gemeente streeft ernaar u uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de optieperiode een grondreserveringsovereenkomst toe te zenden. Deze is op naam gesteld en dus niet overdraagbaar.

Mocht u niet door willen gaan met de aankoop dan vervalt uw optie automatisch na 12 weken of zoveel eerder als door u is aangegeven. De kavel/klusunit zal door de gemeente weer op de markt worden gezet. Meestal betekent dit dat een inschrijver bij de notaris die zijn volgnummer nog niet heeft omgezet in een optie alsnog een kans krijgt. U bent de betaalde € 300,00 kwijt. Wij stellen het op prijs als u zelf aangeeft dat u de optie niet omzet in een grondreserveringsovereenkomst. Dit kan per e-mail aan uw koperscoach.

Als u wel doorgaat en de grondreserveringsovereenkomst tekent krijgt u uw optievergoeding van € 300,00 terug binnen 30 dagen na het aangaan van de grondreserveringsovereenkomst. Het bedrag wordt teruggestort op het bankrekeningnummer dat u hebt ingevuld op uw optieformulier.

9 Kosten waar u rekening mee moet houden

De keuze om door te gaan met het proces zal vaak afhangen van de kosten die u kunt verwachten. Het is belangrijk een goede begroting te maken zodat u niet voor onverwachte verrassingen komt te staan. Deze begroting kunt u ook gebruiken om uw financieringsmogelijkheden uit te zoeken. De meest voorkomende manier om de (ver)bouw(ing) van uw woning te financieren is het afsluiten van een hypotheek. Door gedurende de hele periode van voorbereiding en (ver)bouw(ing) goed op de uitgaven te letten blijft u baas over uw budget. Houd in ieder geval altijd rekening met een post "onvoorzien". Hieronder vindt u een overzicht van te verwachten kosten tijdens het proces. Sommige kosten zijn niet te beïnvloeden, andere zijn dat wel door goed te informeren en te vergelijken.

Kosten voordat de notariële overdracht plaatsvindt zijn onder andere:

- optiekosten
- zekerheidsstelling van 10% van de kavelprijs of klusunitprijs
- legeskosten voor de behandeling aanvraag omgevingsvergunning
- eventuele kosten architect
- eventuele kosten bouwbegeleider
- eventuele advieskosten hypotheek

Kosten bij de overdracht bij de notaris, te denken valt aan onder andere:

- btw voor de kavel/klusunit in geval van erfpacht op basis van canonbetaling
- afkoop canon in geval van uitgifte in erfpacht op basis van afkoop canon (erfpacht)
- in geval van een klusunit komt hier nog overdrachtsbelasting (thans 6%) bij
- notariskosten voor de overdracht van de kavel/klusunit
- hypotheekkosten (waaronder afsluitkosten, hypotheekakte, etc.)
- kosten kadaster voor opmeten en registreren kavel en inschrijving aktes

Kosten na de levering:

- canonbetaling in geval van uitgifte in erfpacht op basis van canonbetaling
- beheerkosten (onderdeel van het erfpachtcontract bij canon)
- zakelijke lasten (onroerende zaakbelasting, rioolbelasting, etc.)
- eventuele VvE-bijdragen
- aanneemkosten
- eventuele verzekeringskosten
- kosten aansluiting riolering

- eventueel opstellen Veiligheids- en Gezondheidsplan
- aansluitkosten nutsvoorzieningen
- kosten aanleg drainage
- eventuele garanties
- kosten inrichting en verhuizing

Een deel van de kosten na de overdracht kan ook verwerkt zijn in de aanneemsom. Het is uw eigen verantwoordelijkheid hier aan te denken.

Op aanvraag verstrekt de hypotheekverstrekker een hypotheekofferte. Bedenk dat deze offerte vaak slechts een beperkt aantal maanden geldig is. Een hypotheek aanvragen in de optieperiode heeft daarom niet altijd zin. U wordt geadviseerd met uw hypotheekverstrekker te bespreken hoe u uw droomhuis gaat financieren.

10 Bibob-procedure

Indien de gemeente ernstige twijfels heeft over de herkomst van uw vermogen en in sommige andere gevallen, kan zij een Bibob-procedure voeren. U ontvangt dan een vragenlijst die u in moet vullen. Binnen acht weken na ontvangst van de ingevulde vragenlijst, eenmalig te verlengen met nog eens zes weken, laat de gemeente weten of de overeenkomst wordt gehandhaafd of ontbonden. Bibob staat voor Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. De gemeente Den Haag toetst de integriteit van de potentiële koper bij het landelijk bureau BIBOB. Meer informatie over de Bibob-procedure vindt u op www.denhaag.nl onder het RIS-nummer 280746.

11 Het tekenen van de (grond)reserveringsovereenkomst

U ontvangt de (grond)reserveringsovereenkomst in tweevoud per post tijdens de optieperiode. Als u verder wilt gaan met de aankoop van de kavel/klusunit dan dient u deze overeenkomst, vóór de optieperiode verlopen is, getekend en in tweevoud in te leveren bij de gemeente. U dient beide exemplaren te ondertekenen. Daarnaast dient iedere bladzijde, ook van de bijlagen, door u geparafeerd te zijn. U kunt voor het inleveren gebruik maken van de bijgevoegde antwoordenvolp. Bedenk dat het enige dagen in beslag neemt voor de envelop van de postbus van de gemeente bij de betreffende afdeling aankomt. U kunt de grondreserveringsovereenkomst in tweevoud inleveren bij de Kavelwinkel, tijdens de openingsuren. Een medewerker van de Kavelwinkel zal dan controleren of de overeenkomst is geparafeerd en getekend.

Nadat de door u ondertekende exemplaren zijn ontvangen, tekent de gemeente ook beide exemplaren. Eén exemplaar wordt in het archief van de gemeente bewaard. Het andere exemplaar wordt u toegezonden per post. Na ontvangst van de door beide partijen ondertekende overeenkomst, dient u ook een zekerheidsstelling van 10% van de verkoopprijs (grondwaarde) te voldoen door de waarborgsom binnen de overeen te komen termijn, genoemd in de (grond)reserveringsovereenkomst, te storten op de bankrekening van de projectnotaris of een bankgarantie te stellen. In de grondreserveringsovereenkomst staan de gegevens van de notaris. Vergeet u niet bij de overmaking uw locatie en kavelnummer of klusunitnummer te vermelden? U krijgt geen factuur van de notaris. Indien u de verplichting tot het voldoen van de 10% zekerheidsstelling niet, dan wel niet tijdig, nakomt, dan kan de (grond)reserveringsovereenkomst worden ontbonden en vindt de uitgifte van de kavel/klusunit niet meer plaats. U blijft wel verplicht de zekerheidsstelling te voldoen.

De grondreserveringsovereenkomst heeft een geldigheidsduur van 12 maanden. Deze termijn gaat in op de dag waarop de grondreserveringsovereenkomst tot stand is gekomen (door beide partijen is ondertekend). In dit jaar moet u hard aan de slag. Als u namelijk niet binnen 12 maanden de

volgende stappen neemt, dan kan de met u aangegane overeenkomst worden ontbonden en bent u in dat geval uw zekerheidsstelling kwijt.

12 Plannen uitwerken

U gaat nu een plan maken voor de (ver)bouw. Maak uw bouw wensen definitief door deze op tekening verder uit te werken al of niet met ondersteuning van een architect, een bouwbedrijf of een aannemer en maak een berekening van de totale bouwkosten. Deze informatie hebt u nodig voor het indienen van de omgevingsvergunning.

13 Mogelijke begeleiding tijdens het proces

U komt voor veel keuzes te staan. U moet nadenken over uw wensen, de financiering hiervan, de planning hiervan en de uitvoering. Particulieren hebben hier vaak geen ervaring mee. Het is mogelijk een bouwbegeleider in te huren. Deze bouwbegeleider kan u ontzorgen. Daar hangt natuurlijk wel een prijskaartje aan. Soms is het handig samen met de burens dezelfde bouwbegeleider aan te nemen. De bouwbegeleider adviseert. Hij of zij kan u helpen met het opstellen van een programma van eisen, het bezien van uw financiële mogelijkheden, uw bouwbudget, het kiezen van een architect of aannemer. Hij kan de gesprekken namens u voeren en de contracten controleren. Ook heeft hij bouwtechnische kennis wat handig kan zijn in het beoordelen van het ontwerp van de architect. Ook kan hij voor u de contacten met de aannemer verzorgen en de oplevering van de woning begeleiden. Dit is een greep uit de werkzaamheden die een bouwbegeleider u uit handen kan nemen. Het is niet verplicht een bouwbegeleider in te schakelen.

Ook als u in uw klusunit de werkzaamheden (gedeeltelijk) uitbesteedt, kan het handig zijn een bouwbegeleider in te huren. Denk aan het coördineren van alle eventuele gezamenlijke werkzaamheden in een kluscomplex. Het inhuren van een bouwbegeleider tezamen met al uw burens kan oplossingsgericht werken.

14 Programma van Eisen

In een Programma van Eisen zet u uw eisen voor het ontwerp van uw woning op een rij, rekening houdend met de bouwregels. Dit is overzichtelijk voor uzelf en u kunt de architect of bouwonderneming duidelijkheid geven over uw wensen en verwachtingen. Een Programma van Eisen bestaat grofweg uit drie onderdelen:

- Functioneel en ruimtelijk *Een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, waarvoor ze worden gebruikt, wensen voor het gebruik en de omvang*
- Technisch *Bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen en levensloopbestendigheid*
- Materiaaleisen *Vorm en stijl van de woning maar ook rekening houden met het toekomstig onderhoud*

Vergeet niet na te denken over uw maximale budget.

15 Digitale onderlegger

Voor het tekenen van uw woning heeft de bouwkundig tekenaar een digitale onderlegger van de kavel nodig, een dwg-bestand. Dit bestand vindt u op de website www.ikbouwindenhaag.nl onder de specificaties van de locatie waar u een kavel hebt geopteerd. Voor klusunits worden deze alleen vertrekt aan optanten.

16 Architect

U bent niet verplicht een architect in te schakelen. Uw aanvraag voor de omgevingsvergunning dient echter wel voorzien te zijn van bouwtekeningen, hierdoor is professionele hulp wel aan te raden, zeker bij een kavel. De Kavelwinkel heeft enkele architecten gevraagd ontwerpen voor zelfbouw voor de kavels op uw locatie te ontwerpen. U kunt deze inzien op de website www.ikbouwindenhaag.nl onder de specificaties van de locatie waar u een kavel hebt geopteerd onder het kopje “voorbeeldwoningen”. U bent niet verplicht hier een ontwerp uit te kiezen, het geeft u wel inzicht in de mogelijkheden op de door u gekozen kavel.

17 Cataloguswoning

Uw keuze kan ook uitgaan naar een cataloguswoning. Dit is een woning die u uit een catalogus koopt. Dit is een standaardwoning die u eventueel enigszins kunt aanpassen. De prijs-kwaliteitverhouding is over het algemeen gunstig en de bijkomende kosten zijn vaak lager. Zoek wel een woning uit die op uw kavel past en voldoet aan de eisen van het kavelpaspoort. Aanpassing van de buiten- en daarna ook de binnenmaten is vrij kostbaar.

18 Samen met de burens

Op uw optieformulier kunt u aangeven of uw e-mail- en telefoongegevens verspreid mogen worden onder de overige optanten. Wij adviseren u sterk dit te doen. Het voorkomt dat iedere optant zelf het wiel uit gaat vinden. Ook kunt u baat hebben bij goede tips van uw burens. Er kunnen een heleboel ergernissen voorkomen worden wanneer u met elkaar overlegt. Samen optrekken kan ook kostenbesparend werken. Denk hierbij aan gezamenlijk sonderen, gezamenlijk funderen, gezamenlijk materiaal inkopen of zelfs een gezamenlijke aannemer. Dit is niet verplicht, u bent vrij uw eigen keuzes te maken voor uw eigen droomhuis.

19 In een rij of een twee-onder-een-kapper bouwen

Op sommige locaties worden kavels aangeboden voor twee of meer aan elkaar geschakelde grondgebonden woningen. Uitgangspunt is dat u de woning volledig op uw eigen kavel bouwt. Samenwerken door middel van aan elkaar bouwen is een relatief gunstig geprijsd alternatief van bouwen: u kan besparen op de bouwkosten omdat (een van) de zijgevels worden gedeeld met de burens. Aanvullend voordeel kan worden behaald als er wordt samengewerkt in de aanleg van de fundering en het heiwerk. Aaneengesloten bouwen brengt de opgave mee om de huizen bouwkundig maar ook in de planning en uitvoering goed op elkaar aan te laten sluiten. Afstemming met de burens is daarvoor vereist.

Aan elkaar bouwen betekent dat de woningen op de zijerfgrens aan elkaar vast kunnen worden gebouwd. De zijgevels vormen samen een gemeenschappelijke bouwmuur, bij voorkeur uitgevoerd als een zogenoemde ankerloze spouwmuur. Bij een ankerloze spouwmuur bouwt ieder op eigen terrein een binnenspouwblad op bijvoorbeeld 3 centimeter afstand vanaf de zijerfgrens op een eigen funderingsbalk. Zo is de woning constructief onafhankelijk van de woning van de burens. De ankerloze luchtspouw zorgt ervoor dat er geen contactgeluid tussen de beide woningen mogelijk is. De constructiemethode (kalk-zandsteen, beton of houtskeletbouw) van de woning wordt niet voorgeschreven en is vrij.

Geschakeld bouwen met een ankerloze spouwmuur levert - ten opzichte van een volledige afgewerkte zijgevel op eigen terrein - een aantal voordelen op:

- Meer ruimte
- Lagere kosten
- Duurzaamheid

Om een gezamenlijke ankerloze spouwmuur goed af te kunnen werken wanneer uw woning en die van de burens niet dezelfde diepte en/of hoogte hebben, wordt de erfgrans overschreden. Dat betekent dat de afwerking of het buitenspouwblad van uw woning op het terrein van de burens wordt gerealiseerd en/of andersom. Voor het overschrijden van uw erfgrans heeft u toestemming nodig van uw burens. Indien uw burens toestemming geven, kunt u dit juridisch vastleggen door middel van het vestigen van een recht van erfdienstbaarheid (van overbouw). Een recht van erfdienstbaarheid kan door middel van een akte (bij een notaris) worden gevestigd na de juridische levering van de kavel. Dit kan eventueel op dezelfde dag als de uitgifte. De gemeente dient akkoord te gaan met de akte/ het recht van erfdienstbaarheid. Dus voordat u dit recht van overbouw juridisch kan vastleggen moet u én toestemming van uw burens hebben én het akkoord hebben van de Gemeente op de akte / het recht van erfdienstbaarheid.

De kans is aanwezig dat u en uw burens wél besluiten om samen te bouwen, maar niet gelijktijdig bouwen. Dit is in principe geen probleem. Wel moet in die situatie een tijdelijke isolatie en afwerking van de zijgevel komen. Dit heet een wachtgevel. De tijdelijke gevelafwerking moet aan minimale eisen voldoen en is bedoeld voor de periode tot uw burens gaan bouwen en de gezamenlijke bouwmuur tot stand komt. Op dat moment wordt de wachtgevel verwijderd. De projectinspecteur van de afdeling Vergunningen en Toezicht beoordeelt het voorstel van de wachtgevel van u of uw aannemer.

20 Duurzaam bouwen

De toekomst is aan het duurzaam gasloos bouwen. In principe worden in Den Haag nieuwbouwlocaties niet meer op het aardgasnet aangesloten. De verplichting tot het aansluiten van woningen op het aardgasnet vervalt medio 2018. De netwerkbedrijven zullen dan geen nieuwbouwlocaties meer aansluiten op het aardgasnet. Parallel hieraan zal het bestaande aardgasnet in enkele decennia uitgefaseerd gaan worden.

Koken doet u dan net als een moderne topkok op een inductieplaat. Het verwarmen van uw huis en warm water doet u met elektrische systemen, zoals een warmtepomp op bodemwarmte. Met extra isolatie en zonnepanelen kunt u vandaag de dag het totale energieverbruik van uw woning eenvoudig terug brengen naar nul. Hoe u dit doet en financiert vindt u terug in de folder "Uw woning energieneutraal" van de Kavelwinkel. U kunt deze folder downloaden via www.ikbouwindenhaag.nl bij de keuze voor duurzaam bouwen. Naast de folder vindt u hier nog meer verwijzingen naar en informatie over duurzaam bouwen en wonen.

Als kavel of kluspankoper krijgt u bovendien een voucher van de Kavelwinkel om u uitgebreid te laten adviseren in de Woonwijzerwinkel in Rotterdam. In de Woonwijzerwinkel vindt u alle nieuwe energiesystemen, gezonde ventilatiesystemen en bouwsystemen die het milieu zo min mogelijk belasten. Kijk voor meer informatie op www.woonwijzerwinkel.nl

Voor het slaan van een warmtebron is een melding nodig bij Omgevingsdienst Haaglanden en in bepaalde gevallen bij het Hoogheemraadschap. Zie voor de verschillende meldingen en diensten hieronder een overzicht.

Omgevingsdienst Haaglanden

- Bij een gesloten systeem onder de 70kW is slechts een melding nodig in het kader van de "besluiten lozen buiteninrichting" (ter vergelijking voor een woning is slechts 3-4 kW nodig)
- Open systemen kun je toepassen op het moment dat geconcentreerd er zeer veel warmte nodig is bijvoorbeeld bij hoogbouw. Een vergunning is dan wel vereist.
- De melding kan gedaan worden door een gecertificeerde installateur. Hierbij dient de SPF (rendement van de installatie in de praktijk) te worden opgegeven. De SPF Seasonal Performance Factor dient bij een gesloten systeem tenminste 5 te zijn (vaak geeft men om risico's te mijden een 4 aan).

Hoogheemraadschap Delfland afdeling Waterstaatwerken

- Vergunning nodig t.b.v. lozen en onttrekken grondwater bij het boren van de bronnen.

21 Open haarden

Er is veel discussie bij rijksoverheid, VNG, GGD'en en het longfonds over het beteugelen van hout - stook. In de buurt bij stokers worden nu al concentraties fijnstof (PM2,5) gemeten boven de wettelijke norm. Het RIVM heeft honderden meetstations in Nederland geplaatst met name in de Randstad omdat daar de luchtkwaliteit het slechtst is van Nederland. In november 2017 werd door de Tweede Kamer een motie aangenomen over een Nationaal Luchtplan. Het Longfonds vindt dat een dergelijk plan er moet komen. Houtkachels zijn een belangrijk onderdeel van de nieuwe aanpak, aldus het fonds. Dat wil strengere maatregelen tegen de overlast.

De gemeente Den Haag kan volgens het bouwbesluit niks doen maar heeft wel de plicht om zich in te zetten als de gezondheid van groepen burgers in gevaar komt. Op die grond raadt de afdeling Bouwecologie van de gemeente Den Haag stook op andere brandstoffen dan gas af in stedelijk gebied met hogere woningdichtheden af.

Voor de verdunningsfactor bij een afvoervoorziening voor rookgas van toestellen met andere brandstoffen dan gas zijn de normen veel strenger dan bij gastoestellen. Zie voor meer informatie het Bouwbesluit Art 3.33 Lid 1 t/m 3.

([https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd3/afd3-6/par3-6-1/art3-33?tableid=docs/wet/bb2012\[14\]/hfd3/afd3-6/par3-6-1&articleid=3.33&fragid=art3.33](https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd3/afd3-6/par3-6-1/art3-33?tableid=docs/wet/bb2012[14]/hfd3/afd3-6/par3-6-1&articleid=3.33&fragid=art3.33))

Het bouwbesluit bekijkt alleen afvoervoorzieningen in nieuwbouw per perceel. Er wordt geen rekening mee gehouden hoe de percelen onderling zijn gesitueerd. De plek van een afvoervoorziening van rookgas van hout stook kan een probleem gaan vormen voor de luchtverversing van de burens. De horizontale afstand en verticale hoogte zijn bepalend voor de verdunningsfactor van rookgasafvoer.

22 Politiekeurmerk Veilig Wonen

U kunt ervoor kiezen uw huis te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Dit keurmerk stelt een aantal veiligheidseisen aan een huis waardoor het inbraakrisico fors kan afnemen. Ook geven veel verzekeraars korting op de premies van een inboedelverzekering. Uw architect of bouwer kan u precies vertellen welke eisen vanuit het Politiekeurmerk aan uw ontwerp worden gesteld. Om er zeker van te zijn dat uw huis straks daadwerkelijk voldoet aan het Politiekeurmerk, adviseren wij u dit schriftelijk met uw bouwer overeen te komen. Kijkt u voor meer informatie over dit keurmerk op www.politiekeurmerk.nl.

23 Afval

In grote delen van Den Haag wordt afval in ORAC's (ondergrondse restafvalcontainers) verzameld. In sommige delen van de stad is dit echter nog niet het geval. Informeer hoe het zit in de wijk waar uw kavel of klusunit ligt. Zijn er geen ORAC's? Houd hier dan in de ontwerpfase al rekening mee door ruimte voor afvalbakken op de eigen kavel te reserveren. Denkt u ook aan meer ruimte als u uw afval gescheiden verzamelt?

24 De manier van bouwen kiezen

Kiest u voor een architect die contacten heeft met een bouwer? Kiest u uw bouwer zelf? Kiest u voor een cataloguswoning van een bouwer? Gaat u zelf bouwen? Dit zijn zomaar enkele voorbeelden van keuzes waarover u na moet denken. Alle keuzes kennen een eigen prijskaartje en ook kunnen deze keuzes van grote invloed zijn op de tijd die u het gaat kosten om uw droom te verwezenlijken. Laat u goed informeren en weeg dan de voor- en nadelen goed tegen elkaar af voor u een beslissing neemt.

25 Garanties en verzekeringen

Wanneer u niet zelf gaat bouwen is het bij de keuze van uw aannemer van belang te bezien of de aannemer onder garantiefondsen of waarborgen valt. U kunt zich verzekeren tegen faillissement van de aannemer. De afbouw van uw woning is dan gegarandeerd. Kijk voor meer informatie op de websites van Stichting Woningborg (www.woningborg.nl), Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (www.swk.nl) en Bouwgarant (www.bouwgarant.nl). Uw bouwer dient hierbij aangesloten te zijn en ook zijn premies te hebben betaald.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is het verstandig dat u of uw bouwer een CAR (Construction Allrisk) verzekering afsluit. Een CAR-verzekering verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Wanneer een bouwer deze verzekering niet heeft, is het faillissementsrisico groter.

Voor uzelf is het aan te raden om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Mocht het later in het traject op een juridisch geschil uitdraaien, dan bent u voor rechtshulp verzekerd. Veel verzekeringen hebben een wachtperiode oplopend tot drie maanden. Zorg dus dat u de verzekering ruim op tijd afsluit en dat deze bruikbaar is op het moment dat de aanneemovereenkomst wordt getekend.

Alhoewel verzekeringen niet verplicht zijn, zijn ze wel aan te raden.

Tips over het uitzoeken van een aannemer, het aanbesteden van een aannemer en het contracteren van een aannemer kunt u vinden op de sites van Vereniging Eigen Huis. Uw bouwbegeleider kan hierin ook van onschatbare waarde zijn.

26 Kavelpaspoorttoets voor kavels

Als u een kavel hebt gekocht dan dient u uw bouwplan binnen vijf maanden na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst door de gemeente te laten toetsen aan het kavelpaspoort. U vraagt de toets aan bij uw koperscoach. Dit kan per e-mail. Behalve dat bezien wordt of uw woning aan de regels van het kavelpaspoort voldoet, wordt ook naar de parkeervoorziening gekeken. Wanneer in het kavelpaspoort gesteld is dat parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost, wordt ook dit getoetst. Een parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd in (half)verharding. Garages worden niet als een parkeerplaats gezien. Een carport wordt wel gezien als parkeerplaats. In sommige

kavelpaspoorten is de plaats van de inrit vastgesteld. Deze dient zichtbaar te zijn op de tekening van de kavelpaspoorttoets. Bedenk dat de grond, zonder goedgekeurde kavelpaspoorttoets, niet aan u wordt uitgegeven, ongeacht of u aan u een omgevingsvergunning is afgegeven. De beslissing op de kavelpaspoorttoets wordt per e-mail aan u bekend gemaakt. Voor klusunits is geen toets door de koperscoach voorafgaand aan de indiening van uw omgevingsvergunning noodzakelijk.

27 De omgevingsvergunning

Nadat uw plan aan het kavelpaspoort is getoetst en positief is beoordeeld, dient u een aanvraag omgevingsvergunning in. Een omgevingsvergunning is noodzakelijk wanneer u een huis wilt bouwen of wanneer u een klusunit wilt verbouwen tot woning. U vraagt deze omgevingsvergunning digitaal aan. Kijk voor meer informatie over het indienen van de vergunning op www.omgevingsloket.nl. U vindt hier een overzicht van alle stukken die u moet indienen voor een ontvankelijke aanvraag. De aanvraag wordt getoetst aan het bouwbesluit. U maakt uw bouwplannen definitief door deze op tekening verder uit te werken, als of niet met ondersteuning van een architect. U maakt ook een berekening van de totale bouwkosten. Indienen doet u bij voorkeur binnen zeven maanden na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst door de gemeente en na goedkeuring van de toets aan het kavelpaspoort. Ook voor klusunits dient binnen zeven maanden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Deze omgevingsvergunning wordt getoetst aan het Bouwbesluit "Eisen ten aanzien van verbouw naar nieuwe functie woning". Indien dit niet het geval is, wordt uw klusunit(s) niet geleverd. De verleende omgevingsvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na bekenmaking van de omgevingsvergunning een bezwaarschrift indienen. De omgevingsvergunning is onherroepelijk zodra daartegen geen rechtsmiddelen kunnen worden aangewend. U bouwt op eigen risico zolang de verleende omgevingsvergunning niet onherroepelijk is.

28 Vergunningsvrij bouwen

Wilt u een vergunningsvrij bouwwerk toevoegen aan uw woning? Dit kan, maar bedenk wel dat alles wat in de vergunningsaanvraag staat onderdeel wordt van het bouwplan dat getoetst wordt aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het bouwbesluit. Alles wat u vergunningsvrij wilt bouwen zet u dus niet op de tekening voor de aanvraag! Uw architect kan u exact informeren over wat allemaal vergunningsvrij mogelijk is. Bij twijfel kunt u uw vraag ook altijd voorleggen aan de koperscoach. In het kavelpaspoort kunt u tegenkomen dat aan- en bijgebouwen binnen de erfgronden buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Het betreft hier vergunningsvrij bouwen. Een opsomming van vergunningsvrije bouwwerken staat in bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR). In het "Informatieblad bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken" worden de regels nader uitgelegd. Via www.omgevingsloket.nl kunt u een vergunningencheck doen om te toetsen of een bouwwerk vergunningsvrij is.

29 Afhandeling aanvraag omgevingsvergunning en legeskosten

De behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag neemt maximaal acht weken in beslag die eenmalig met zes weken kan worden verlengd. Hierna ontvangt u de beschikking digitaal. Voor het behandelen van de aanvraag bent u legeskosten aan de gemeente verschuldigd, dit is 3,19% van de gehele (ver)bouwsom exclusief btw wanneer deze bouwsom € 250.000,00 of meer bedraagt. Wanneer de (ver)bouwsom lager is dan € 250.000,00 exclusief bedraagt de leges 1,0% van dit bedrag. Deze percentages worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgelegd. Een rekening hiervoor ontvangt u van de gemeentelijke belastingdienst. De legespercentages kunnen jaarlijks worden aangepast.

Om de aanvraag en de behandeling van uw bouwplan na aankoop van uw kavel probleemloos te laten verlopen, is een goede voorbereiding essentieel. Dit doet u in eerste aanleg samen met uw eventuele adviseurs.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt door de afdelingen Vergunningen en Toezicht getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Wanneer uw bouwplan hieraan voldoet, moet de omgevingsvergunning worden verleend. De vergunning vraagt u aan via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). De bijlagen, zoals bouwtekeningen en berekeningen, stuurt u direct digitaal mee.

Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in de “Ministeriële regeling omgevingsrecht” (Mor). Daarin staat welke documenten, bijvoorbeeld een bouwtekening, en welke gegevens, bijvoorbeeld een sterkteberekening, u moet inleveren. De mor kunt u vinden via de website www.wetten.overheid.nl.

Een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. Als de aanvraag niet volledig is, krijgt u een verzoek om de aanvraag alsnog compleet te maken. Op het bouwen van een woning is doorgaans de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. De beslistermijn daarvoor is 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met 6 weken.

De afdeling Vergunningen en Toezicht brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen belangrijke voorschriften aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen in de vergunning staan.

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt zorgvuldig behandeld. Toch bestaat de kans dat de vergunning na verlening moet worden gewijzigd of herroepen. De vergunning is dus niet meteen onherroepelijk. Dit heeft te maken met het feit dat belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking van de vergunning bezwaar kunnen maken tegen het besluit. Op dat moment moet het besluit worden heroverwogen. Tegen dit heroverwegingsbesluit staat vervolgens beroep en hoger beroep open bij de rechtbank Den Haag respectievelijk de afdeling Bestuursrechtspraak van de raad van State. De vergunning is onherroepelijk als de rechtzoekende geen rechtsmiddel meer kan aanwenden of hiervan binnen de gestelde termijn geen gebruik is gemaakt. Het bovenstaande betekent echter niet dat u met de bouw moet wachten totdat de vergunning onherroepelijk is. In de praktijk is dat echter wel verstandig.

30 Sonderingsonderzoek

Voordat u überhaupt kunt starten met de bouw is een sonderingsonderzoek vereist. Dit is een onderzoek dat wordt uitgevoerd door een extern bureau (niet de gemeente). Dit onderzoek vindt plaats in opdracht van en op kosten van de koper. Op basis van dit onderzoek kan de constructeur de paallengtes en paaldiameters vaststellen. Het is aan te bevelen het sonderingsonderzoek uit te laten voeren voor u de omgevingsvergunning aanvraagt. U kunt de uitslag met de aanvraag meesturen. Het onderzoek is verplicht en moet uiterlijk drie weken voor start bouw uitgevoerd zijn. Het is aan te bevelen dit onderzoek (indien mogelijk) uit te laten voeren samen met uw bureaus. Dit scheelt veel kosten. Indien de uitslag van het onderzoek bekend wordt nadat de omgevingsvergunning is verstrekt, dient de uitslag van het onderzoek gezonden te worden naar de projectinspecteur van de afdeling Vergunningen en Toezicht. Zijn of haar naam staat op de aan u verleende vergunning.

Voor kluscomplexen is een sonderingsonderzoek niet van toepassing, maar wordt door de gemeente een funderingsonderzoek gedaan. Dit onderzoek wordt aan de kopers ter beschikking gesteld.

31 Peilhoogten

U of uw aannemer dient tijdig de peilhoogten aan te vragen bij de gemeente. Tijdig is minimaal gelijktijdig met het indienen van het bouwplan voor de Omgevingsvergunning. De aanvraag peilhoogten is nodig bij nieuwbouw of uitbreidingen die een relatie hebben met en grenzen aan de openbare straat.

Voor de aanvraag zijn een situatietekening, een uitgiftetekening en bouwkundige tekeningen vereist. De aanvraag is kosteloos. U kunt de aanvraag indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm

Voor een algemeen hoogtebestand, geldig voor heel Nederland, zijn de hoogtes per locatie nauwkeurig ingetekend. U vindt dit hoogtebestand op www.ahn.nl.

32 Nieuw adres bij een kavel

Het proces tot het verkrijgen van een straatnaam, huisnummer en postcode is een drietrapsraket. Het proces gaat als volgt en is helaas niet beïnvloedbaar:

Trap 1. De straatnaam

Wanneer u de vergunning van uw bouwaanvraag krijgt staat hierin ook de straatnaam vermeld.

Trap 2. Het huisnummer

De afdeling Vergunningen en Toezicht stuurt een afschrift van de vergunning naar de afdeling BAG van de gemeente. BAG staat voor Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Deze afdeling kent een huisnummer toe. Dit huisnummer krijgt u per post toegestuurd in een huisnummerbesluit. Deze procedure neemt ongeveer 3 weken in beslag.

Trap 3. De postcode

De gemeente geeft het nieuwe adres door aan PostNL. De overheid en PostNL hebben een convenant gesloten waarin zij hebben afgesproken dat de overheid de adressen aanbiedt en dat PostNL de postcode aanmaakt. PostNL publiceert deze postcode op www.postnl.nl/postcode-zoeken. U kunt hier zelf uw postcode opzoeken na ontvangst van het huisnummerbesluit.

Wanneer u geen huisnummer is toegekend en de afdeling Burgerzaken kan u niet inschrijven op uw adres, dan kunt u informatie vinden via deze link <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/huisnummer-aanvragen.htm>.

Bij kluscomplexen hebben de klusunits al huisnummers zodra deze door de gemeente klusrijp zijn opgeleverd. Het huisnummerbesluit wordt aan kopers ter beschikking gesteld.

33 Nieuw adres bij een klusunit

Na het klusrijp maken ontvangt de afdeling Grondzaken van de gemeente voor iedere klusunit een huisnummer. De afdeling Grondzaken verzorgt de hoofdaansluiting voor water, elektriciteit en eventueel gas. Per klusunit wordt hiervoor een EAN-code afgegeven. De Kavelwinkel verstrekt de huisnummers en EAN-codes aan de kopers.

34 Aansluitingen aanvragen bij kavels

Het aanvragen van aansluitingen doet u via de website www.mijnaansluiting.nl. Het betreft hier aansluitingen voor water en elektra, stadsverwarming indien van toepassing, eventueel gas en bekabeling voor telefoon, televisie en internet. Hiervoor hebt u onder andere uw nieuwe adresgegevens nodig. Dit kan dus pas nadat u het huisnummerbesluit hebt ontvangen en uw postcode hebt opgezocht. De aannemer heeft ook stroom nodig op de bouwplaats. De bouwplaatsaansluiting dient tijdig aangevraagd te worden, anders kunnen de werkzaamheden niet starten. Uw aannemer is hiervan op de hoogte. Geadviseerd wordt tijdig de aansluitingen aan te vragen omdat de afhandeling van de aanvraag helaas enige tijd in beslag kan nemen. De uitlegger van het riool is tot aan de erfrens aangelegd. Vanaf hier dient u het riool op uw eigen riolering aan te sluiten. De revisietekening van het hoofdriool is op te vragen bij de afdeling Riolering en Waterbeheersing van de gemeente. Hierop vindt u ook de diameter van het riool. De link is als volgt <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/rioolaansluiting.htm>.

Bij kluscomplexen hebben de klusunits al hoofdaansluitingen voor nutsvoorzieningen, telefoon, televisie, internet en riolering.

35 Keuze tussen erfpacht eeuwigdurend afkopen of canon of vol eigendom

Alle kavels in Den Haag worden uitgegeven in erfpacht. Voor sommige locaties geldt dat deze ook in eigendom kunnen worden afgenomen. De keuzemogelijkheid is gebaseerd op het dan geldende uitgiftebeleid van de gemeente. Ten tijde van uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangt u van de gemeente een brief waarin u gevraagd wordt bepaalde keuzes te maken, de keuze of u de grond in eigendom wilt (indien mogelijk) of in erfpacht. Bij erfpacht hebt u vervolgens twee keuzes: canonbetalingen per half jaar achteraf of canon eeuwigdurend afkopen. Bij afkoop van de canon geldt dat ook de beheerkosten moeten worden afgekocht. Dit is belangrijk voor het opmaken van de stukken door gemeente en notaris.

Voor kluscomplexen kunnen in principe dezelfde keuzes gelden (eigendom of erfpacht), maar die keuzes gelden alleen voor de grond en niet voor de opstal. Alleen de grondwaarde van de klusunit kan in erfpacht worden afgenomen of moet verplicht in eigendom worden aangekocht. In het kluspaspoort staan de keuzemogelijkheden vermeld. De opstalwaarde moet altijd worden afgekocht. De prijs die genoemd wordt in de brochure en op het kluspaspoort is de prijs voor de opstal inclusief de erfpacht van de eeuwigdurend afgekochte grond. Wilt u de erfpacht over de grondwaarde niet afkopen maar halfjaarlijks in canon betalen, dan moet u hiervoor een apart verzoek indienen. De in de brochure en in het kluspaspoort vermelde prijs wordt dan gesplitst in grondwaarde en opstalwaarde.

Nadat u de keuze hebt gemaakt **en** uw omgevingsvergunning is verleend **en** de grond is bouwrijp of het kluscomplex is klusrijp opgeleverd, ontvangt u thuis de Uitgifteovereenkomst. Deze is op naam gesteld van degene die de grondreserveringsovereenkomst heeft getekend.

Meer informatie vindt u op <https://www.denhaag.nl/ik-bouw-in-Den-Haag/to/Alles-over-erfpacht.htm>.

36 Canon nader uitgelegd

Indien u de erfpacht niet in een keer afkoopt en kiest voor betalingen middels canon dan betaalt u halfjaarlijks een canonpercentage over de grondwaarde.

U dient bij de notaris altijd de btw van de kavel/klusunit te voldoen, ook als u kiest voor canon. De kavelprijs zoals genoemd in het kavelpaspoort is inclusief 21% btw. Om de prijs exclusief btw te berekenen, deelt u de kavelprijs door 1,21. Het meerdere is de btw. Voorbeeld: bij een kavelprijs van € 100.000,00 (inclusief btw), bedraagt de kavelprijs exclusief btw € 100.000,00 : 1,21 = € 82.644,63. De btw is dus € 100.000,00 minus € 82.644,63 = **€ 17.355,37**. Over het restant van € 82.644,63 gaat u canon betalen. Voor een klusunit geldt dat hier geen sprake is van btw maar van overdrachtsbelasting over het gehele bedrag. Thans bedraagt de overdrachtsbelasting 6%.

De hoogte van de canonbetaling hangt af van het canonpercentage van het jaar waarin het transport bij de notaris plaatsvindt. Ieder jaar in december wordt het canonpercentage voor het jaar daarna vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Voor 2019 is dit percentage vastgesteld op 1,6. U betaalt het canonpercentage over het kavelbedrag exclusief btw. Zou u in 2019 bij de notaris zijn voor het transport en de kavelprijs bedraagt € 82.644,63 exclusief btw (ons voorbeeld) dan betaalt u € 82.644,63 x 1,6% = **€ 1.322,31 per jaar aan canon**. Dit bedrag is fiscaal aftrekbaar. U krijgt hiervoor 2 keer per jaar een factuur van het gemeentelijk Erfpachtbedrijf. Het canonpercentage wordt bij levering bij de notaris voor 5 jaar vastgelegd. Niet korter en niet langer. Na 5 jaar wordt het canonpercentage opnieuw voor 5 jaar vastgelegd met het dan geldende canonpercentage. En zo verder.

Wanneer u tussentijds uw keuze wilt wijzigen dan zult u hiervoor eerst een schriftelijk verzoek moeten indienen bij het Erfpachtbedrijf van de gemeente.

Op www.ikbouwindenhaag.nl staat onder "Alles over erfpacht" een filmpje met een heldere uitleg.

37 Bouwrijp maken van de kavel

De gemeente dient ervoor te zorgen dat de kavel bouwrijp is maximaal een jaar na het aangaan van de optieovereenkomst. Dit houdt in dat de kavel vrij is van boven- en ondergrondse obstakels die de bouw zouden kunnen belemmeren. De gemeente laat ook een bodemonderzoek uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek vindt u beschreven in de Bodemkwaliteitsverklaring (BKV), een bijlage bij de Uitgifteovereenkomst. Ten slotte worden de kavels op de afgesproken hoogte gebracht. Deze hoogte staat vermeld in de bijlage Bouwrijp maken en woonrijp maken, een bijlage bij de Uitgifteovereenkomst. De kavels worden qua hoogte lager aangeboden dan de definitieve hoogte van de begane-grondvloer in verband met de aanleg van uw fundering. In het geval u een kelder wilt bouwen, dient u zelf zorg te dragen voor de afvoer van de overtollige grond. Voor de aanleg van de tuin is in sommige gevallen extra grond nodig. Ook hier dient u zelf zorg voor te dragen. De gemeente garandeert dus niet dat u uw woning en tuin met een gesloten grondbalans kunt realiseren. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor uw rekening.

Tijdens het bouwrijp maken legt de gemeente de hoofdriolering aan en coördineert zij de aanleg van de hoofdtracé 's van de nutsvoorzieningen. Ook worden er, indien nodig, bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied zijn te benaderen.

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd.

38 De uitgifteovereenkomst

Voor een kavel geldt dat wanneer de kavelpaspoorttoets akkoord is, de omgevingsvergunning is verleend, de grond bouwrijp is en de betalingskeuze is gemaakt, de uitgifteovereenkomst naar u wordt toegezonden door de afdeling Grondzaken van de gemeente Den Haag. Voor een klusunit wordt deze toegezonden nadat de omgevingsvergunning is verleend, het kluscomplex klusrijp is opgeleverd en de betalingskeuze is gemaakt.

In de uitgifteovereenkomst van de kavel/klusunit staan rechten en verplichtingen opgenomen waar u als koper van de kavel mee te maken krijgt. Naast de koopprijs zijn de belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst de termijnen, de grondoverdracht, de bouwplicht, de overige verplichtingen (bijvoorbeeld zelfbewoningsgeding, recht van overpad, etc.) en de uitgiftetekening.

39 Het ondertekenen van de uitgifteovereenkomst

Voor het tekenen van de uitgifteovereenkomst geldt dezelfde procedure als voor de Grondreserveringsovereenkomst. (In tweevoud, ondertekenen, alle pagina's inclusief bijlagen paraferen, opsturen of inleveren bij de Kavelwinkel, laten tekenen door de gemeente, één exemplaar per post thuis krijgen). Let wel op, de uitgifteovereenkomst moet binnen 12 maanden na de, mede door de gemeente ondertekende (grond)reserveringsovereenkomst, getekend ontvangen zijn door de gemeente. Na 12 maanden vervalt de (grond)reserveringsovereenkomst en bent u uw geld van de zekerheidsstelling kwijt. U hebt dan ook geen recht meer op afname van de kavel/klusunit. De kavel/klusunit wordt dan opnieuw op de markt gezet. De uitgifteovereenkomst is het document waarop de akte van de notaris gebaseerd wordt.

40 Naar de notaris

Zodra de notaris de door beide partijen ondertekende uitgifteovereenkomst heeft ontvangen, stelt deze een leveringsakte en een nota van afrekening op. De notaris stuurt het concept van de notariële akte naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is volgt het notariële transport van de akte. De kavel/klusunit wordt nu juridisch geleverd. Indien u hebt gekozen voor vol eigendom of eeuwigdurende afkoop van de erfpacht, dient de totale betaling voldaan te zijn op het moment van overdracht. Bij de notaris vindt de financiële afrekening plaats. De notaris neemt hierover contact met u op. Denkt u bij de notaris aan de volgende kosten: kosten kavel/klusunit, btw- of overdrachtsbelasting, kosten voor het kadaster, geo-kosten voor het inmeten van uw kavel, honorarium voor akte van levering/uitgifte, honorarium voor akte van hypotheekkosten voor de notaris zelf, etc. De notaris kan u van tevoren een opgave van deze kosten doen. De honoraria verschillen per notaris en daarom kunnen wij u hier niet aangeven hoe hoog de totale kosten zullen zijn. Houd er echter wel rekening mee dat een bezoek aan de notaris sowieso een factuur oplevert. Veel van deze kosten zijn echter wel fiscaal aftrekbaar. Vanaf het moment van levering mag de bouwgrond in gebruik genomen worden. Houd er bij het aanvragen van uw hypotheekofferte rekening mee dat de grond of klusunit pas geleverd wordt nadat u in het bezit bent van een omgevingsvergunning. De kavel/klusunit met het goedgekeurde bouwplan is uw onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

41 Kadastrale gegevens

In beginsel heeft uw kavel of klusunit alleen een kavelnummer. Bij het notarieel transport krijgt de kavel of klusunit een eigen kadastraal nummer. De kavel wordt nagemeten, de kavel wordt op uw naam gezet en ingeschreven in het kadaster. Hieraan zijn kosten verbonden die bij de notaris in rekening worden gebracht.

42 Start (ver)bouw (contract met de aannemer)

Uw aannemer gaat nu beginnen met het daadwerkelijke (ver)bouwen van uw woning. Leg van tevoren vast wanneer de bouwer begint en wanneer hij het huis oplevert. Met een proces verbaal van oplevering legt u vast wat uw bouwer nog moet doen nadat het huis is opgeleverd en voor welke datum. Spreek met uw bouwer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die al in de bouw zijn aangebracht. Betaal pas de laatste termijn als het huis naar uw wensen en conform afspraak is opgeleverd.

43 Veiligheid tijdens de bouw

Den Haag heeft een BVP (een bouw- en sloopveiligheidsplan) opgesteld. Dit speciaal voor bouwwerken van enige omvang met een beïnvloeding van het gebruik van de openbare ruimte. Kijk HIER (link naar pdf zie mail) hoe het werkt.

44 Bouwtoezicht

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is aan uw dossier een inspecteur van het team Vergunningen en Toezicht toegewezen. Deze voert de controle over en tijdens de bouw van het huis. Dit is geen dagelijks toezicht. De inspecteur ziet alleen toe op de technische aspecten, dit heeft in principe een steekproefsgewijs karakter. Niet alles kan worden gecontroleerd. Er wordt gecontroleerd of gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning. Er wordt daarbij vooral gelet op de constructieve kwaliteit van het gebouwde, op de veiligheid op de bouwplaats en de omgeving tijdens de bouw en op milieuaspecten. Als blijkt dat wordt gebouwd in afwijking van de omgevingsvergunning kan de bouw worden stilgelegd. U dient de start van de werkzaamheden minimaal 48 uur van tevoren te melden. De inspecteur komt dan langs om met u de omgevingsvergunning door te spreken. Tijdens de werkzaamheden dient u de start van deelwerkzaamheden zoals heiwerk minimaal 48 uur van te voren te melden. Controle op de aanbidding van de riolering dient ook minimaal 48 uur van tevoren gemeld te worden en de betonstort dient minimaal 24 uur van tevoren gemeld te worden bij de inspecteur. Bij de omgevingsvergunning zijn formulieren verstrekt waarmee u deze meldingen dient te maken.

Wanneer u vergunningsvrij aanbouwt is het raadzaam twee sets tekeningen op de bouwplaats te hebben. Eén zonder het vergunningsvrije deel en één met het vergunningsvrije deel. De projectinspecteur kan deze zaken dan goed scheiden.

Voor aanvang van de bouw dient de aannemer ook een bouwterreinrichtingstekening te hebben. Deze dient getoond te worden aan de projectinspecteur en de buitendienstmedewerker van de Kavelwinkel. Tevens moet de aannemer het bouwterrein afzetten met bouwhekken.

45 Uitzetten hoekpunten kavel en woning

Minimaal 5 werkdagen voor start uitvoering van de bouw maakt de uitvoerder van de aannemer een afspraak voor het uitzetten in het veld van de hoekpunten van de verkregen kavel, het vloerpeil en de hoekpunten van het bouwvlak. Dit is pas mogelijk als het notarieel transport heeft plaatsgevonden. De uitzetting dient u aan te vragen bij de afdeling Geo-informatie van de gemeente (geodesk@denhaag.nl). De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met grensbuizen en/of piketpaaltjes. Bij de overdracht ter plaatse krijgt de uitvoerder van de landmeter een situatietekening met maatvoering en een ontvangstformulier (één voor de aannemer, één voor de opdrachtgever). Na de uitzetting van de kavel wordt van u verwacht de merktekens in stand te houden. De eerste

maal dat uw woning wordt uitgezet, krijgt u geen rekening. Dit heeft u al betaald bij de notaris. Indien u later opnieuw uw kavel of woning wilt laten uitzetten/inmeten, dan ontvangt u wel hiervoor een rekening.

46 Graafwerkzaamheden

In principe wordt de kavel bouwrijp, zonder kabels en leidingen, geleverd. Desondanks adviseren wij u een Graafmelding te doen. Hiermee helpt u graafschade en gevaarlijke situaties in de omgeving te voorkomen en draagt u bij aan de veiligheid voor de graver.

Iedereen die machinale graafwerkzaamheden gaat of laat verrichten, is wettelijk verplicht dit van tevoren te melden. Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. Na de graafmelding ontvangt u digitaal informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. U gebruikt deze informatie om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn als de graafwerkzaamheden plaatsvinden.

Meer informatie is te vinden op www.klicmelding.nl.

Het formulier voor de Graafmelding kunt u downloaden via de link

<https://www.kadaster.nl/web/formulier/klic-formulieren/klic-graafmelding.htm>.

Aan een graafmelding zijn kosten verbonden. In 2016 bedragen deze kosten € 21,50 per melding. Dit bedrag is vrij van btw.

47 Afgraven grond

Met betrekking tot het afgraven van grond op de uitgegeven kavel, kan de gemeente niet garanderen dat u als eigenaar van deze kavel met een gesloten grondbalans kunt werken. Dit betekent dat u geen extra grond hoeft aan te voeren en geen grond hoeft af te voeren. Indien bij u het voornemen bestaat tot grondverzet (graven, aan- of afvoer van grond) op de locatie gelden mogelijke beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond. Bij grondverzet gelden andere normen ten aanzien van de beoordeling van de kwaliteit van de grond. De wijze waarop en de locatie waarheen de grond moet worden afgevoerd, dient door u in overleg met het bevoegd gezag Wet bodembescherming, in dit geval de Omgevingsdienst Haaglanden, te worden vastgesteld. Alle kosten die verband houden met dit grondverzet zijn voor uw rekening.

Tijdens de bouw van uw woning gaat er een moment komen waarop er grond afgegraven moet worden. Een klein deel van die grond gaat u wellicht hergebruiken, een groot deel mogelijk niet. Dit moet afgevoerd worden. Dit doet uw aannemer conform de geldende wet- en regelgeving. Wanneer de hoeveelheid boven de 50 m³ uitkomt heeft u of uw aannemer een AP04-partijkeuring nodig om de grond over de weg te mogen vervoeren. Deze keuring kost ongeveer € 1500,00 en het duurt ongeveer 14 dagen voordat de resultaten beschikbaar zijn. Er dienen monsters van de grond genomen te worden. Deze worden opgestuurd, geanalyseerd en beoordeeld. Wanneer de AP04-partijkeuring nodig is, kunt u beter nog vóór de grond wordt afgegraven de monsters al laten nemen. Het komt voor dat gegraven grond al wordt afgevoerd voor de AP04-partijkeuring binnen is. Dit is een misdrijf, evenals het storten van de grond rond de bouwplaats (milieudelict). Ter controle lopen regelmatig inspecteurs rond.

48 Bouwperiode

Het gebouw op de kavel dient binnen twee jaar na transport bij de notaris af te zijn. Wanneer de woning af is bent u verplicht dit te melden bij de projectinspecteur (degene die toezicht houdt op de

bouw). Dit doet u via het formulier einde bouw dat bij de bouwvergunning zit. Hij of zij doet de eindcontrole van de bouw en geeft de woning vrij voor bewoning. Dit wordt ook gemeld aan de afdeling Burgerzaken. Hierna kunt u zich inschrijven bij de burgerlijke stand.

Een klusunit dient binnen één jaar na transport bij de notaris gereed te zijn. Wanneer de woning gereed is bent u verplicht dit te melden bij de handhavende projectinspecteur die uw verbouwing controleert. U kunt hiervoor ook contact opnemen met de koperscoach. Van de oplevering krijgt u een brief. Een kopie hiervan dient u te verstrekken aan uw koperscoach.

49 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

Het bouwterrein is gelijk aan de oppervlakte van uw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren, op uw eigen kavel moeten plaatsvinden. Uw bouwer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt onderdeel uit van het bouwveiligheidsplan dat u bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning moet aanleveren.

Bij de kavels waarbij de huizen in een rij gebouwd dienen te worden, kan er sprake zijn van onvoldoende ruimte op de kavel voor het plaatsen van opslag en een keetvoorziening. In overleg met de projectleider realisatie van de Kavelwinkel kan gezocht worden naar een tijdelijke locatie die hiervoor gebruikt mag worden.

Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt, onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Dit voorkomt tevens illegale dumpingen op uw kavel. Bij aansluitende bouw kavels staat het de kopers vrij om in geval van gezamenlijk bouwen een hek om het gehele terrein te plaatsen i.p.v. individueel. U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

Voor het opbreken of afsluiten van de weg als u bouwactiviteiten uitvoert is een instemmingsbesluit van de gemeente nodig. Meer informatie hierover vindt u via de volgende link.

www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm

50 Het recht van overpad

Soms worden (rij)kavels geleverd met een aanvullende strook grond die is bedoeld om te worden gebruikt als achterpad. Het achterpad wordt dan ingericht door de gemeente en in eigendom overgedragen aan de bewoners. De bewoners zijn verplicht om het achterpad als zodanig te (doen) gebruiken en buren een recht van overpad te geven. Het achterpad mag dus niet worden afgesloten of bij de tuin worden getrokken. De koopovereenkomst bevat in dat geval een bepaling waarin dit wordt opgenomen. Vervolgens zal deze verplichting worden vastgelegd in de leveringsakte van de grond.

51 Houd rekening met elkaar

Na het transport is de tijd aangebroken waarin u gaat bouwen of verbouwen. U krijgt nu te maken met uw nieuwe buren die ook druk bezig zijn. Dit kan spanningen veroorzaken. Bijvoorbeeld over het plaatsen van (bouw)machines buiten uw eigen kavel of het opslaan van bouwmaterialen buiten uw eigen kavel. Als u gebruik maakt van de kavel van één van uw buren dan dient u daar samen in goed overleg uit te komen. De grond is niet meer van de gemeente dus de gemeente is geen partij meer en ook geen bemiddelingsbureau. U bent beiden verantwoordelijk voor het correct gebruik van uw

en andermans eigendommen. Bedenk dat u nog jaren buren blijft en dat een goede buur beter is dan een verre vriend.

Als u (tijdelijk) gebruik maakt van een kavel die nog in bezit is van de gemeente, dan dient u hiervoor toestemming te vragen aan de koperscoach. Het spreekt vanzelf dat u nog niet kunt bouwen zolang er geen transport heeft plaatsgevonden bij de notaris. De grond is dan nog steeds van de gemeente en het is niet toegestaan daar bouwactiviteiten op uit te voeren.

52 Woonrijp maken

In veel gevallen zorgt de gemeente voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan. Het kan dat door voortschrijdend inzicht als gevolg van de bouw wijzigingen in het inrichtingsplan gemaakt moeten worden. Het meest actuele inrichtingsplan is daarom in te zien op de website.

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, containeropstelplaatsen, ORAC's, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken aangelegd worden. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (november tot mei). Het inzaaien van gras kan alleen in de maanden mei tot en met september. Bij de afwerking van het openbaar gebied is het de intentie om de groenvoorziening direct mee te nemen. Soms is het echter verstandiger het terrein in eerste instantie als opslagterrein of gronddepot te gebruiken. De definitieve afwerking van het openbaar gebied zal starten nadat het merendeel van de woningen is opgeleverd. De gemeente plant de start uitvoering van het inrichtingsplan vanaf dit moment. Let erop dat u, als eenmaal het woonrijp maken uitgevoerd is, verantwoordelijk kan worden gesteld voor ontstane schade aan het openbare gebied door uw bouwwerkzaamheden. Laat u dus altijd informeren wanneer het woonrijp maken gepland is en tracht vóór deze datum de zware werkzaamheden en materialen te laten uit-/aanvoeren. Lukt dit niet? Informeer uw aannemer tijdig dat de locatie al woonrijp zal zijn en dat er maatregelen getroffen moeten worden om het gebied zo veel mogelijk te beschermen.

53 Zelfbewoningsplicht

Als u een kavel of klusunit hebt gekocht met een zelfbewoningsplicht, dan dient u zelf in de woning te gaan wonen. Voor zowel kavels als klusunits geldt dat u er minimaal drie jaar zelf moet wonen na oplevering. In die periode mag de woning niet worden verkocht, (onder)verhuurd of worden gesplitst. In de uitgifteovereenkomst zijn deze voorwaarden vastgelegd (antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht). De opleveringsdatum van de woning is de startdatum van de drie jaar zelfbewoningstermijn. Mocht u binnen deze termijn uw kavel/klusobject laten bewonen door anderen of uw kavel/klusobject verkopen of verhuren zonder dat daarvoor toestemming is geven door de gemeente, dan kan de gemeente u overeenkomstig de aangepane overeenkomst een boete opleggen. Deze eis geldt vanzelfsprekend niet voor kavels/klusobjecten waar géén zelfbewoningsplicht op rust.