



KAVELTEAM

**AANKOOP
VAN EEN BOUWKAVEL**

U overweegt om een bouwka-
vel aan te kopen en hierop uw eigen woning te realiseren. In veel gevallen is het de eerste keer dat u door dit proces loopt. Dit betekent dat veel keuzes op uw afkomen, vaktermen die u volkomen onbekend in de oren klinken en u kennismakt met de verschillende fases in het aankooptraject.

In deze whitepaper leggen we u uit waar u aan moet denken bij de aankoop van een bouwka-
vel. Wie is de eigenaar en welke stappen doorloopt u in het aankoopproces.

U HEEFT EEN BOUWKAVEL GEZIEN? WAAR MOET IK AAN DENKEN?

Allereerst is het belangrijk om te weten wie de verkopende partij is van de bouwka-
vel. Betreft het hier een gemeentelijke bouwka-
vel, een kavel van een projectontwikkelaar of een particuliere bouwka-
vel. Er zitten veel verschillen in de diverse aankooptrajecten. Hieronder treft u per segment de aandachtspunten.

GEMEENTELIJKE BOUWKAVEL

Het overgrote deel van de bouwka-
vels wordt via de gemeente uitgege-
ven middels een kaveluitgifte. De uitgifteprocedure en de prijzen hiervan zijn vastgelegd in een gemeentelijke gronduitgifte regeling. Bekijk goed hoe de verkoopprocedure in elkaar zit. De vastgestelde kavelprijzen zijn niet onderhandelbaar en de toewijzing verloopt veelal via een loting, of als de eerste verkoopdatum reeds gepasseerd is, middels het inleveren van een inschrijfformulier (al dan niet met inschrijfgeld). Gemeenten verkopen hun kavels over het algemeen als bouwrijpe grond, inclusief 21% BTW en met een kavel-
paspoort waaruit blijkt welke bebouwingsmogelijkheden het kavel biedt. De gemeente kent vaak een optietermijn of een reserveringstermijn, waarbij je als koper tegen

bepaalde kosten een termijn krijgt waarin je als koper de benodigde onderzoeken kunt uitvoeren en de (financiële) haalbaarheid van de plannen getoetst kunnen worden.

PROJECTONTWIKKELAAR

Koop je de bouwka-
vel van een projectontwikkelaar, dan is het van belang om te weten in welk stadium het bestemmingsplan zich bevindt. Wordt er bouwrijpe grond geleverd? Is de koopprijs inclusief 21 % BTW of is er sprake van overdrachtsbelasting. Zomaar een aantal zaken die van belang zijn. In veel gevallen zal er bouwrijpe grond geleverd worden en wordt de bouwrijpe grond inclusief 21% BTW overgedragen. Onderzoek hoe de toewijzing van de bouwka-
vels vastgelegd is. Kunt u een optietermijn bespreken en wanneer ontstaat de afnameverplichting van de grond.

Veel ontwikkelaars berekenen ook zogenoemde bouwrente. Dit houdt in dat de bouwgrond rentedragend wordt vanaf een vooraf en in de koopovereenkomst vastgelegde datum. Deze rente ligt veelal hoger dan de markrente. Deze dient u bij de notariële eigendomsoverdracht ook te voldoen.

PARTICULIERE BOUWKAVEL

Bij het kopen van een particuliere bouwka-
vel zijn er over het algemeen meer aandachtspunten waar u rekening mee moet houden. Allereerst wordt een bouwka-
vel van een particulier "kosten koper" verkocht. Dit betekent dat de kosten die bij de koop horen voor rekening van



de kopende partij komen. Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor bouwgrond bedraagt 6% momenteel. Dit komt bovenop uw aankoopprijs. Verder is het belangrijk om te weten of de kopende of verkopende partij de kadastrale inmeting verzorgt en de kosten voor zijn rekening neemt, of er financiële afspraken zijn gemaakt met een gemeente of andere belanghebbende teneinde de woonbestemming te realiseren, is de woonbestemming reeds verleend etc. etc. In veel gevallen is het zinvol om een aankoopadviseur in de arm te nemen op het moment dat u overweegt een bouwkaavel van een particuliere verkoper te kopen.

DE AANKOOP

Het grootste gedeelte van de beschikbare bouwkaavels zijn gemeentelijke bouwkaavels. Wat kunt u tegenkomen in het aankoopproces?

Bij de aankoop van gemeentelijke bouwkaavels onderscheiden we de kaavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-één kap kaavels. Misschien dat u altijd al een schuurwoning willen realiseren of heeft u een uitgesproken voorkeur voor een moderne woning. Het is logisch dat u bij de aankoop van een twee-onder-één kap woning gezamenlijk met een medekoper overeenstemming moet bereiken over het ontwerp, budget en planning. Bij een vrijstaande woning heeft u alle vrijheid om de door u gewenste woning te realiseren.

Alvorens u zich inschrijft op een beschikbare kavel is het belangrijk om de volgende punten onderzocht te hebben:

1. Wat wilt u bouwen en is dat wat u voor ogen heeft mogelijk op het perceel? Wanneer u de voorkeur heeft voor een woning met een moderne uitstraling, maar de gemeente schrijft een traditionele bouw, dan is het de vraag of het door u gewenste ontwerp uiteindelijk goedgekeurd wordt door de gemeente.
2. Hoe ziet uw financiële situatie eruit? Het kopen van een bouwkaavel vergt een andere financieringsopzet dan het kopen van een bestaande woning of het kopen van een projectmatige nieuwbouwwoning. Laat u adviseren door een adviseur die ervaring heeft in het financieren van zelfbouwprojecten. Naast de aankoop van het perceel grond en de kosten voor de bouw van de woning zijn er meerdere kosten. Neem dit mee in uw financieringsbehoefte. Als u dit niet tijdig invult, kan dit vervelende gevolgen hebben.
3. Kiest u voor een ontwerp van een catalogusbouwer of wilt u een woning door een architect laten ontwerpen?

Nadat u deze punten op een rij hebt gezet is tijd om de financiering te regelen en verder te gaan met de aankoop. Vervolgens kunt u aan de slag met de daadwerkelijke realisatie. Dat betekent op zoek gaan naar bouwpartners. Ook daarbij kan Kavelteam u helpen, met ons netwerk van onafhankelijke adviseurs!

Lees verder op onze website! <http://nl-kavelteam.dev.sier.online/kavelhulp/adviseurs/>



Realiseer hier
je droomhuis!



Martinusweg 17
7391 AC Twello
0571 - 76 01 09
06 - 46 76 72 99
info@kavelteam.nl
www.kavelteam.nl