



Den Haag

KAVELS & KLUS- WONINGEN

Uitgave: Mei 2019

KAVELS
&
KLUSWONINGEN



WAT TREFT U AAN IN DEZE BROCHURE

- Welke kosten moet ik maken voor het aankopen van een bouwka­vel?
- Welke kosten moet ik maken voor het aankopen van een kluswo­ning?
- Loting notaris
- Stappenplan Bouwka­vel
- Stappenplan Kluswo­ning
- Stappenplan Bouwgroepen
- Tien tips
- Wat is Kleinschalig Opdrachtgeverschap?
- Kiezen van een aannemer
- Vrijstaand/aaneengesloten/appartementencomplex
- Erfpacht in Den Haag
- Hoe werkt Kleinschalig Opdrachtgeverschap?
- Toets kavelpaspoort/kluspaspoort en bestemmingsplan
- Kluswo­ning in een bijzonder gebouw
- Vereniging van Eigenaren
- Wie doet wat?
- Grondzaken
- Gronduitgifte
- Regelgeving
- Toelichting bebouwing
- Vergunningvrij en welstandsvrij bouwen
- Uw nieuwe wo­ning klaar voor een duurzame toekomst
- Draag uw steentje bij aan de toekomst!



ALS HET INSCHRIJVEN KLAAR IS WORDT ER GELOOT BIJ DE NOTARIS



Op een werkdag die van tevoren wordt aangekondigd via onze website, via facebook, via twitter en via de digitale nieuwsbrief, wordt van 9.00 tot 24.00 uur een inschrijfformulier op de homepage van de website www.ikbouwindenhaag.nl geplaatst voor een bepaalde locatie.

Inschrijfformulier

Op het formulier moeten diverse antwoorden over uw persoonsgegevens worden ingevuld, zoals naam, adres, geboortedatum, geboorteplaats, telefoonnummer, e-mailadres en nummer en type van uw legitimatiebewijs.

Na het invullen drukt u op “verstuur”, dan komt uw formulier binnen op een e-mailadres van de gemeente. U krijgt onmiddellijk een (automatische) bevestiging van ontvangst. Formulieren die na 24:00:00 uur van die dag binnenkomen bij de gemeente worden niet meer geaccepteerd. U ontvangt wel een automatische bevestiging, maar de volgende ochtend zal u worden bericht dat uw inschrijving niet geldig is.

Loting

De geldige inschrijvingen worden vervolgens doorgestuurd naar de notaris. De notaris bepaalt via loting de volgorde waarop de belangstellenden die zich aangemeld hebben een optie mogen nemen. Enkele dagen nadat u zich hebt ingeschreven krijgt u een e-mail met daarin uw volgnummer, dat door de loting is bepaald. De hoogte van uw volgnummer bepaalt of u wordt uitgenodigd voor de optiebijeenkomst.

Optiebijeenkomst

Tijdens de optiebijeenkomst bent u in de gelegenheid een optie op een kavel of kluswoning te nemen. Degene met volgnummer 1 heeft de eerste keuze, volgnummer 2 heeft de tweede keuze enzovoort. Mocht u niet aan de beurt komen tijdens die bijeenkomst of gaat uw keuzekavel net voor uw neus naar iemand anders en wilt u geen andere kavel kiezen, dan komt u automatisch op de reservelijst. U wordt benaderd in het geval er een kavel vrijkomt. Uw volgnummer blijft gehandhaafd voor de reservelijst.

Mocht u niet op de optiebijeenkomst aanwezig zijn en hebt u ook niemand gemachtigd, dan vervalt uw lotnummer.

Inschrijfvoorwaarden

Dubbele inschrijvingen zijn niet toegestaan. Er is slechts één inschrijving per persoon/huishouden mogelijk. Wanneer u de bevestiging van uw inschrijving hebt ontvangen, heeft het geen zin u nogmaals in te schrijven. Dubbele inschrijvingen worden verwijderd voordat de formulieren worden doorgezonden naar de notaris. Het tijdstip van de inschrijving is niet van belang bij de loting. Alle geldige inzendingen hebben gelijke kansen tijdens deze loting.

Vanwege de grote belangstelling voor zelfbouw willen we graag zo veel mogelijk mensen de kans geven om hun droomhuis te (ver)bouwen. Indien u al eerder bij de Kavelwinkel een kavel of kluswoning heeft afgenomen is het pas vijf jaar nadat u die optie nam weer mogelijk opnieuw in te schrijven voor een andere kavel of kluswoning.

WAT KOST DE AANKOOP VAN EEN BOUWKAVEL?

(exclusief de kosten voor het bouwen van het huis)

WIJ GAAN BIJ ONZE REKENVOORBEELDEN UIT VAN:

EEN KAVEL VAN € 100.000

EEN CANONPERCENTAGE VAN 1.6 (PEILDATUM 2019)

Optievergoeding

U neemt een optie in de Kavelwinkel. Dit kost € 300. Wanneer u na het nemen van de optie het proces niet voortzet bent u deze € 300 kwijt. Wanneer u wel doorgaat met het proces krijgt u deze € 300 na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst weer teruggestort.

Zekerheidsstelling

U tekent de grondreserveringsovereenkomst met de gemeente. Dit is uiterlijk 12 weken na het nemen van de optie. U dient nu binnen 28 dagen na ondertekening een bedrag van **10% van de kavelprijs** (deze is inclusief 21% BTW en de 10% aanbetaling is over het hele bedrag inclusief BTW) over te maken naar het rekeningnummer van de notaris. Dit rekeningnummer staat vermeld in de grondreserveringsovereenkomst. U krijgt hier geen factuur van. De gemeente accepteert ook een bankgarantie voor dit bedrag. Meer informatie over de bankgarantie vindt u in de grondreserveringsovereenkomst. Voor een kavel met een prijs van € 100.000 inclusief BTW bedraagt de aanbetaling derhalve € 10.000. (= 10%).

Legeskosten

Maximaal 7 maanden na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst dient u de aanvraag omgevingsvergunning in. Hiervoor moet u legeskosten betalen. Deze bedragen **3,19% van de bouwsom** van uw woning. Wanneer de bouwsom van uw woning minder dan € 250.000 (excl. BTW) bedraagt, is dit percentage **1.0**. Hiervoor ontvangt de aanvrager van de vergunning binnen twee weken na indiening van de aanvraag een factuur. Deze factuur dient binnen 30 dagen voldaan te worden. Als u een huis van € 200.000 gaat bouwen betaalt u derhalve € 2.000 aan legeskosten. Als u een huis van € 300.000 gaat bouwen betaalt u derhalve € 9.570 aan legeskosten.

Erfpacht

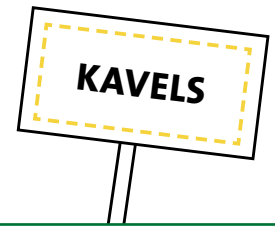
Maximaal 1 jaar na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst gaat u naar de notaris voor het transport. Zes weken voor u naar de notaris gaat moet u kiezen of u de canonverplichting eeuwigdurend afkoopt of dat u kiest voor canonbetalingen. Uw keuze heeft invloed op de bedragen die u moet voldoen bij de notaris.

A. U kiest voor het eeuwigdurend afkopen van de canonverplichting.

U hebt al 10% aanbetaald. U dient nu de overige 90% te voldoen. U hebt dan de kavelprijs inclusief BTW betaald. Voor een kavel van € 100.000 waar u al 10% (= € 10.000) hebt aanbetaald resteert € 100.000 minus € 10.000 en dat is € 90.000. Tevens dient u de beheerkosten af te kopen, dit is een eenmalig bedrag van € 222 (peil 2019). Totaal te voldoen bij de notaris: € 90.000 + € 222 = € 90.222. Let op! Dit is exclusief notariskosten en hypotheekkosten.

B. U kiest voor het betalen van canon.

U dient bij de notaris de BTW van de kavel te voldoen. De kavelprijs zoals genoemd in de folder is inclusief 21% BTW. Om de prijs exclusief BTW te berekenen, deelt u de kavelprijs door 1,21. Het meerdere is de BTW. Ook dient u jaarlijks de beheerkosten te voldoen. Deze bedragen € 26,50 (peil 2019). De eerste betaling vindt bij de notaris plaats.



Voorbeeld: bij een kavelprijs van €100.000 (inclusief BTW), bedraagt de kavelprijs exclusief BTW $€100.000 : 1.21 = €82.644,63$. De BTW is dus $€100.000$ minus $€82.644,63 = €17.355,37$. Dit bedrag wordt **verrekend met de aanbetaling van 10%**. In dit voorbeeld bedroeg de aanbetaling €10.000. U dient derhalve nog $€17.355,37$ minus $€10.000 = €7.355,37$ bij te betalen. Over het restant $€82.644,63$ betaalt u canon. De hoogte van de canonbetaling hangt af van het canonpercentage van het jaar waarin het transport bij de notaris plaatsvindt. Totaal te voldoen bij de notaris: $€7.355,37 + €26,50 = €7.381,87$. Let op! Dit is exclusief notariskosten en hypotheekkosten.

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 $€82.644,63 \times 1,6\% = €1.322,31$ per jaar aan canon. Dit bedrag betaalt u in twee termijnen. Dit bedrag is fiscaal aftrekbaar. Het canonpercentage staat voor u 5 jaar vast. Niet korter en niet langer. Na 5 jaar wordt bezien wat het canonpercentage van dat betreffende jaar is (in dit voorbeeld 2024). Dat percentage geldt dan wederom 5 jaar voor u.

U kunt tussentijds een aanvraag indienen bij de gemeente om de canonverplichting alsnog eeuwigdurend af te kopen. Wanneer de gemeente uw verzoek inwilligt, betaalt u in één keer het restantbedrag (in dit geval $€82.644,63$). De gedane canonbetalingen gelden niet als aflossing op dit bedrag. Let wel op! Wanneer u de canonverplichting binnen de vijf jaar van een vastgestelde periode afkoopt, dient u rekening te houden met mogelijke canonderving. Meer informatie vindt u op www.denhaag.nl/erfpacht.

Overige kosten

Houd er rekening mee dat u ook tijdens het eerste jaar kosten maakt voor legeskosten en advieskosten (de aannemer, het bouwbedrijf, de architect, de financieel adviseur, etc). Deze kosten zijn niet meegenomen in dit rekenvoorbeeld.

Let op!

Uitgegaan is van een BTW percentage van 21. Er staat vermeld dat de canonbetalingen fiscaal aftrekbaar zijn. Dit is het geval in 2019. Deze regels of percentages kunnen veranderen. De gemeente heeft hier geen invloed op.

Het legespercentage en het canonpercentage wijzigen jaarlijks. Dit zijn de percentages van 2019. Verandering van percentages wijzigt de berekeningswijze niet maar de uitkomsten zullen verschillen.

In sommige delen van de stad is het ook mogelijk de grond in eigendom af te nemen. De koopprijs op het kavelpaspoort dient u dan te verhogen met 1,375%. U betaalt bij stap 2 10% van de prijs op het kavelpaspoort aan. Bij de notaris betaalt u niet 90% bij, maar 90% + de verhoging van 1,375%. Indien u op een later moment alsnog besluit tot koop over te gaan, dient u eerst, als u dat nog niet gedaan had, de canonverplichting af te kopen. Hiervoor wordt de grondprijs betaald die op het kavelpaspoort staat. Voor de koop wordt de grondprijs opnieuw bepaald. Bij de de koop dient u 1.375% extra te betalen, dit percentage wordt geheven over de nieuw vastgestelde grondprijs. U betaalt dus niet de nieuwe grondprijs, alleen het percentage van 1,375% wordt over de nieuwe grondprijs berekend.

WAT KOST DE AANKOOP VAN EEN KLUSWONING?

(exclusief de verbouwingkosten)

WIJ GAAN BIJ ONZE REKENVOORBEELDEN UIT VAN:

EEN KLUSWONING VAN € 200.000 (BESTAANDE UIT EEN GRONDWAARDE VAN € 50.000 EN EEN OPSTALWAARDE VAN € 150.000)
EEN CANONPERCENTAGE VAN 1.6 (PEILDATUM 2019)

Optievergoeding

U neemt een optie in de Kavelwinkel. Dit kost €300. Wanneer u na het nemen van de optie het proces niet voortzet bent u deze €300 kwijt. Wanneer u wel doorgaat met het proces krijgt u deze €300 na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst weer teruggestort.

Zekerheidsstelling

U gaat door en tekent de reserveringsovereenkomst met de gemeente. Dit is uiterlijk 12 weken na het nemen van de optie. U dient nu binnen 28 dagen na ondertekening een bedrag van **10% van de uitgifteprijs** (dit is de grondwaarde opgeteld bij de opstalwaarde) over te maken naar het rekeningnummer van de notaris. Dit rekeningnummer staat vermeld in de reserveringsovereenkomst. U krijgt hier geen factuur van. De gemeente accepteert ook een bankgarantie voor dit bedrag. Meer informatie over de bankgarantie vindt u in de reserveringsovereenkomst. Voor een kluswoning met een prijs van €200.000 bedraagt de aanbetaling **€20.000**. (= 10%).

Legeskosten

Wij adviseren u maximaal 7 maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Voor het behandelen van de aanvraag moet u legeskosten betalen. Deze bedragen 1,0 % van de transformatiekosten / verbouwkosten van uw kluswoning (zolang dit onder de €250.000 excl. BTW blijft). Hiervoor ontvangt de aanvrager van de vergunning binnen twee weken na indiening van de aanvraag een factuur. Deze factuur dient binnen 30 dagen voldaan te worden. Als u een verbouwing heeft van €100.000 betaalt u derhalve **€1.000** aan legeskosten.

Erfpacht

Maximaal 1 jaar na ondertekening van de reserveringsovereenkomst gaat u naar de notaris voor het transport. (Transport is alleen mogelijk als de omgevingsvergunning is verleend). Zes weken voor u naar de notaris gaat, moet u kiezen of u de canonverplichting eeuwigdurend afkoopt of dat u kiest voor canonbetalingen over de grondwaarde. Uw keuze heeft invloed op de bedragen die u moet voldoen bij de notaris.

A. *U kiest voor het eeuwigdurend afkopen van de canonverplichting.*

U hebt al 10% aanbetaald (**€20.000,-**).

Nog te betalen bij de notaris:

- Uitgifteprijs: U betaalt het restant (90%) van de uitgifteprijs, zijnde **€180.000,-**
- Overdrachtsbelasting: **€12.000,-** (6% over de uitgifteprijs).
- Afkoop beheerkosten (eenmalig) **€222,-** (peil 2019)

Totaal te voldoen bij de notaris: €180.000,- + €12.000,- + €222,- = **€192.222,-**.

Let op ! Dit is exclusief notariskosten, hypotheekkosten en een eventuele bouw hypotheek.



B. U kiest voor het betalen van canon.

Nog te betalen bij de notaris:

- Opstalwaarde: u betaalt de opstalwaarde, zijnde: **€ 150.000,-**
- Overdrachtsbelasting over de opstalwaarde: **€ 9.000,-** (6% over de opstalwaarde)
- Overdrachtsbelasting over de grondwaarde: **€ 816,-** (U betaalt 6% over 17 keer het jaarlijks canonpercentage (1,6% = Peildatum 2019) over de grondwaarde (€ 50.000)). Voorbeeldberekening: $6\% * (17 * 1,6\% * € 50.000) = € 816$.
- Beheerkosten: **€ 26,50** (peil 2019), dit is een jaarlijks terugkerende betaling

Totaal te voldoen bij de notaris: € 150.000 + € 9.000 + € 816 + € 26,50 - € 20.000 (reeds aanbetaald) = **€ 139.842,50**.

Let op! Dit is exclusief notariskosten, hypotheekkosten en eventueel een bouwhypotheek.

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. Zou u in 2019 bij de notaris zijn voor het transport en bedraagt de grondwaarde van uw kluswoning € 50.000,- (ons voorbeeld), dan betaalt u € 50.000,- * 1,6% = **€ 800,- per jaar aan canon**. Dit bedrag is fiscaal aftrekbaar. Dit bedrag betaalt u in twee termijnen. Het canonpercentage staat voor u 5 jaar vast. Niet korter en niet langer. Na 5 jaar wordt gezien wat het canonpercentage van dat betreffende jaar is (in dit voorbeeld 2024). Dat percentage geldt dan wederom 5 jaar voor u.

U kunt tussentijds een aanvraag indienen bij de gemeente om de canonverplichting alsnog eeuwigdurend af te kopen. Wanneer de gemeente uw verzoek inwilligt, betaalt u in één keer de grondwaarde (in dit voorbeeld € 50.000). De gedane canonbetalingen is rente die u betaalt over de grondwaarde en gelden niet als aflossing op dit bedrag.

Wilt u alsnog afkopen?

Wanneer u de canonverplichting binnen de 5 jaar van een vastgestelde periode afkoopt dient u rekening te houden met extra kosten in verband met mogelijke canonderving. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.denhaag.nl/erfpacht.

Overige kosten

Houd er rekening mee dat u ook tijdens het eerste jaar kosten maakt voor de leges- en mogelijke advieskosten (aannemer, bouwbedrijf, architect, financieel adviseur, etc.). Deze kosten zijn niet meegenomen in dit rekenvoorbeeld.

Staan de percentages voor altijd vast?

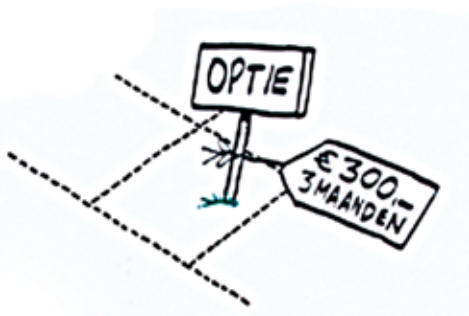
- Rijksbelasting: het percentage voor overdrachtsbelasting voor kluswoningen is vastgesteld door de overheid. De gemeente heeft hier geen invloed op.
- Gemeentelijke percentages: het legespercentage en het canonpercentage wijzigen jaarlijks. Dit zijn de percentages van 2019. Verandering van percentages wijzigt de berekeningswijze niet maar de uitkomsten zullen verschillen.

Kan de bouwhypotheek gelijktijdig transporteren met de uitgifte van de grond?

Ja, wij adviseren u de eventuele bouwhypotheekakte gelijktijdig te laten passeren met de akte van levering van de kluswoning (ter voorkoming van onnodige extra notariskosten).

STAPPENPLAN BOUWKAVEL

Stap voor stap komt uw eigen woning of werkruimte dichterbij



1

Neem een optie



2

Sluit een
grondreserveringsovereenkomst



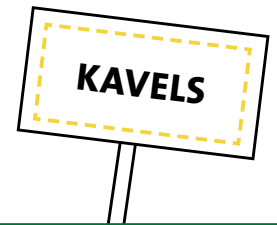
3

Koop de bouwkavel



4

Start met bouwen



Voor een optie op een bouwka­vel gaat u met een geldig legiti­ma­tie­bewijs naar de Kavel­win­kel in het Haagse stadhuis. U betaalt € 300 met uw pinpas. Een optie heeft een vaste termijn van 12 weken. In deze periode kunt u onderzoeken of u tot reser­ve­ring van de kavel wilt overgaan. U voert oriën­te­rende gesprekken met adviseurs en banken. U krijgt alle benodigde informatie in de vorm van een 'kavel­pas­poort'. Daarin staan onder meer de prijs van de kavel, de bouw­re­gels en de eisen waar de woning of werk­ruimte aan moet vol­doen.

De optietermijn wordt niet verlengd.

Als u de optietermijn niet benut of laat verlopen, vervalt uw optie waardoor de kavel vrijkomt voor andere kopers. U krijgt de € 300 dan niet terug. Gaat u door, dan wordt de € 300 aan u geretourneerd.

De koperscoach is uw loket bij de gemeente en denkt graag met u mee bij het nemen van belangrijke beslissingen waar de gemeente bij betrokken is.

Nog steeds enthousiast? Teken dan nog voordat de optietermijn verloopt de grondreserveringsovereenkomst. Deze overeenkomst wordt circa 4 weken voor afloop van de optieperiode naar u toegestuurd. Bij het sluiten van de grondreserveringsovereenkomst dient u een zekerheidsstelling in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie af te geven aan de door de gemeente aangestelde projectnotaris ter hoogte van 10% van de kavelprijs. Als u de kavel uiteindelijk niet koopt, bent u de waarborgsom of bankgarantie kwijt.

Door het sluiten van een grondreserveringsovereenkomst reserveert de gemeente uw kavel voor de duur van maximaal 12 maanden. Houd uw planning goed in de gaten, binnen dit jaar moet uw ontwerp zijn getoetst aan het kavel­pas­poort. Ook de omgevingsvergunning moet nog binnen dit jaar in uw bezit zijn.

Naast de betaling van de zekerheidsstelling zult u in deze periode ook rekening moeten houden met een aantal uitgaven voor kosten van bijvoorbeeld een architect en leges voor de benodigde vergunningen.

De kavel is 'bouwrijp', uw ontwerp is getoetst aan het kavel­pas­poort en u heeft uw omgevingsvergunning tijdig in bezit? Vanaf dat moment zal de gemeente een gronduitgifteovereenkomst opstellen. U maakt kenbaar of u kiest voor canonbetaling per halfjaar of voor eenmalige afkoop van de canonbetaling danwel voor volledig eigendom (indien mogelijk). Na ondertekening van de gronduitgifteovereenkomst door u en de gemeente stelt de projectnotaris de notariële akte op en spreekt met u een transportdatum af voor de overdracht van uw bouwka­vel.

de toeslag in geval van keuze volledig eigendom of beheerkosten in geval van keuze voor erfpacht. Ongeacht of u kiest voor afkoop van de canonbetaling danwel voor canonbetaling per half jaar, dient u op de datum van notarieel transport de btw te betalen. De notaris draagt zorg voor de afdracht van deze belasting aan de Belastingdienst.

U betaalt bij de notaris de kavelprijs vermeerderd met

De reeds betaalde zekerheidsstelling van 10% wordt door de notaris bij de overdracht van de kavel verrekend. Zodra de akte bij de notaris is gepasseerd, is de bouwka­vel officieel van u!

Het bouwen kan eindelijk beginnen. U heeft maximaal 2 jaar na ondertekening van de notariële akte de tijd voor de bouw van uw woning of werk­ruimte. De gemeente controleert regelmatig of u de verbouwing uitvoert volgens de verleende vergunning. Als de bouw klaar is, vraagt u de gemeente om de woning of werk­ruimte officieel op te leveren.

zich na oplevering in te schrijven als bewoner van de woning waarna de zelfbewoningsplicht van drie jaar ingaat. Jaarlijks dient u een inschrijvingsbewijs uit het bevolkingsregister over te leggen waaruit blijkt dat u op dit adres woont.

Indien er op de kavel een zelfbewoningsplicht rust, dient u

Voor meer informatie over het stappenplan voor een bouwka­vel of kluswoning zie de filmpjes op www.ikbouwindenhaag.nl

STAPPENPLAN KLUSWONING

Een kluswoning kopen en vervolgens zelf verbouwen. Stap voor stap komt uw eigen woning of werkruimte dichterbij.



1

Neem een optie



2

Sluit een reserveringsovereenkomst



3

Koop de kluswoning



4

Start met klussen



Voor een optie op een kluswoning gaat u met een geldig legitimatiebewijs naar de Kavelwinkel in het Haagse stadhuis. U betaalt € 300 met uw pinpas. Een optie heeft een vaste termijn van 12 weken. In deze periode kunt u onderzoeken of u tot reservering van de kluswoning wilt overgaan. U voert oriënterende gesprekken met adviseurs en banken. U krijgt alle benodigde informatie in de vorm van een 'kluspaspoort'. Daarin staan ondermeer de prijs van de kluswoning, de bouwregels en de eisen waar de woning of werkruimte aan moet voldoen.

De optietermijn kan niet worden verlengd.

Als u de optietermijn niet benut of laat verlopen, vervalt uw optie waardoor de kluswoning vrijkomt voor andere kopers. U krijgt de € 300 dan niet terug. Gaat u door, dan wordt de € 300 aan u geretourneerd.

De koperscoach is uw loket bij de gemeente en denkt graag met u mee bij het nemen van belangrijke beslissingen waar de gemeente bij betrokken is.

Nog steeds enthousiast? Teken dan nog voordat de optietermijn verloopt de reserveringsovereenkomst. Bij het sluiten van de reserveringsovereenkomst dient u een zekerheidsstelling in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie af te geven aan de door de gemeente aangestelde projectnotaris ter hoogte van 10% van de uitgifteprijs. Als u de kluswoning uiteindelijk niet koopt, bent u de waarborgsom of bankgarantie kwijt.

12 maanden. Houd uw planning goed in de gaten, binnen dit jaar dient u al in het bezit te zijn van uw omgevingsvergunning. De gemeente stelt (beperkt) bouwkundig advies ter beschikking.

Naast de betaling van de zekerheidsstelling zult u deze periode ook rekening moeten houden met een aantal uitgaven voor kosten van bijvoorbeeld een architect en leges voor de benodigde vergunningen.

Door het sluiten van een reserveringsovereenkomst reserveert de gemeente uw kluswoning voor de duur van maximaal

De kluswoning is 'klusrijp' en u hebt uw omgevingsvergunning tijdig in bezit? Vanaf dat moment zal de gemeente een uitgifte-overeenkomst opstellen. Na ondertekening van de uitgifte-overeenkomst door u en de gemeente stelt de projectnotaris de notariële akte op en spreekt met u een transportdatum af voor de overdracht van uw kluswoning.

De reeds betaalde zekerheidsstelling van 10% wordt door de notaris bij de overdracht van de kluswoning verrekend.

Zodra de akte bij de notaris is gepasseerd, is de kluswoning officieel van u!

U betaalt bij de notaris de kavelprijs, de kosten koper en de beheerkosten.

Het klussen kan eindelijk beginnen. U hebt maximaal 12 maanden na ondertekening van de notariële akte de tijd voor de verbouw van uw kluskavel. De gemeente controleert regelmatig of u de verbouwing uitvoert volgens de verleende vergunning. Als de klus geklaard is, vraagt u de gemeente om de woning of werkruimte officieel op te leveren.

inschrijvingsbewijs uit het bevolkingsregister over te leggen waaruit blijkt dat u op dit adres woont.

Indien er op de kluswoning een zelfbewoningsplicht rust, dient u zich na oplevering in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie als bewoner van de woning waarna de zelfbewoningsplicht van drie jaar ingaat. Jaarlijks dient u een

Zodra er gestart wordt met klussen, houd er dan er rekening mee dat u aansprakelijk bent voor alle schade en gevolgschade veroorzaakt tijdens de bouw- en/of renovatiewerkzaamheden. Dit soort schades kan men verzekeren, door het afsluiten van een CAR-verzekering gedurende de bouwwerkzaamheden. Informeer of uw aannemer een doorlopende CAR-verzekering voor zijn bedrijf heeft afgesloten. Gaat u zelf bouwen, sluit dan ook zelf een CAR-verzekering af. Uw verzekeringsagent kan u hierover nader informeren.

Stappenplan Bouwgroepen



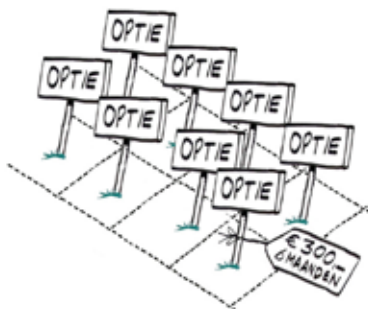
1

Registreer uw bouwgroep



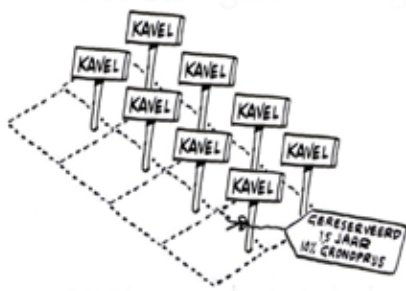
2

Schrijf uw bouwgroep in



3

Neem een optie



4

Reserveer de kavel



5

Koop de kavel



6

Start met bouwen

Heeft u een groep die samen woningen willen realiseren, registreer u dan nu als bouwgroep! Bouwgroepen kunnen zich aanmelden door het invullen van het digitale registratieformulier, te vinden op de website www.ikbouwwindenhaag.nl. Om voor registratie in aanmerking te komen dient de bouwgroep uit tenminste 4 leden (huishoudens) met minimale leeftijd van 18 jaar te bestaan. De bouwgroeplocaties zijn bedoeld voor

zelfbewoning. Professionals en bedrijven kunnen geen onderdeel zijn van de bouwgroep.

Na de online aanvraag tot registratie volgt een intakegesprek tussen de gemeente (team Kavelwinkel) en tenminste 3 leden van de bouwgroep. Bij akkoord van de gemeente zal de registratie per e-mail worden bevestigd.

Is de registratie bevestigd? Dan wordt uw bouwgroep voortaan meegenomen in de interessepeilingen voor bouwgroeplocaties. Om te kunnen inschrijven op een locatie moet de bouwgroep uit minimaal 70% van de benodigde deelnemers bestaan (bijv. 10 woningen, minimaal 7

deelnemers). Andere voorwaarden zijn terug te vinden op de website www.ikbouwwindenhaag.nl. Indien voldaan is aan de inschrijfvoorwaarden ontvangt de bouwgroep hiervan een bevestiging. Bij meerdere geïnteresseerden wordt via loting bij de notaris bepaald wie een optie kan nemen.

Ingeloot als bouwgroep? Onderteken met uw groep de optieverklaring. De optietermijn voor bouwgroepen bedraagt zes maanden. Voor de kavel geldt een op het minimum te realiseren programma een optievergoeding. Alle leden van de groep melden zich met hun pinpas en een geldig legitimatiebewijs in de Kavelwinkel. Per bouwgroeplid wordt € 300,- af-gerekend. Het eventuele resterende bedrag wordt door de vereniging betaald. De optie is zes maanden geldig.

proces adviseren welke stap de bouwgroep dient te zetten. De bouwgroep kan één of meerdere architecten opdracht geven een schetsontwerp te maken. Aan de hand van een schetsontwerp kunnen de globale kosten inzichtelijk worden gemaakt, waardoor elk bouwgroeplid ook bij een bank na kan gaan of de eigen woning kan worden gefinancierd. Aan het einde van de optieperiode moet de bouwgroep een grondreservering aangaan. Als de optietermijn verloopt en er geen grondreservering is genomen, vervallen alle opties waardoor de gehele kavel vrijkomt voor andere bouwgroepen. De leden van de groep krijgen de betaalde optievergoeding dan niet terug. Is er wel een grondreservering genomen, dan wordt de betaalde optievergoeding na het aangaan van de reserveringsovereenkomst teruggestort.

In deze fase is de bouwgroep verplicht een procesbegeleider aan te stellen. De bouwgroep kan in aanmerking komen voor een bijdrage in de kosten van een procesbegeleider. In hoofdlijnen is een procesbegeleider op de hoogte van diverse regels en voorschriften, en kan op elk moment in het

Alles onderzocht en geregeld om door te gaan? Teken dan voordat de optietermijn verloopt de grondreserveringsovereenkomst. Deze is anderhalf jaar geldig. Voor het afsluiten van de overeenkomst moet de bouwgroep nog steeds uit 70% van het benodigd aantal deelnemers bestaan, en tenminste 50% van de oorspronkelijke (bij inschrijving aangemelde) personen. Bij het sluiten van de reserveringsovereenkomst dient de bouwgroep een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom ter hoogte van 10% van de kavelprijs afgeven aan de door de gemeente aangestelde projectnotaris. Als de bouwgroep besluit niet door te gaan, dan is de bouwgroep hun waarborgsom of bankgarantie kwijt.

Door het sluiten van de reserveringsovereenkomst reserveert de gemeente de kavel. Deze is anderhalf jaar geldig. Houd de planning goed in de gaten, binnen deze periode moet het ontwerp zijn getoetst aan het kavelpaspoort. Ook de omgevingsvergunning moet binnen deze termijn zijn verleend. Houd als groep naast de betaling van de zekerheidsstelling in deze periode ook rekening met kosten voor bijvoorbeeld een architect en legeskosten bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. Al deze kosten – inclusief de 10% aanbetaling – worden gemaakt voordat een hypotheek kan worden verkregen.

De kavel is bouwrijp gemaakt, het ontwerp is getoetst aan het kavelpaspoort en de bouwgroep heeft een omgevingsvergunning tijdig in bezit. Dan wordt de grond geleverd. De gemeente stelt hiervoor een uitgifteovereenkomst op met de bouwgroep. Hierna vindt de overdracht bij de notaris plaats. In principe geeft de gemeente grond uit in erfpacht. De leden betalen bij de notaris ieder hun evenredig deel van de kavelprijs, of kiezen voor canonbetaling. Ongeacht of de groep kiest voor afkoop van de canonbetaling danwel voor canonbetaling, dient op

de datum van notarieel transport de btw te worden betaald. Indien in de met u gesloten reserveringsovereenkomst is aangegeven dat u een keuze heeft om de grond in eigendom af te nemen, dan wordt kavelprijs vermeerderd met een toeslag van 1,375%.

De zekerheidsstelling van 10% verreken de notaris bij de overdracht van de kavel. Zodra de akte bij de notaris is gepasseerd, is de bouwgrond officieel van de bouwgroep!

Het bouwen kan beginnen! Na levering van de kavel start de aannemer met de bouw van de woningen. Daarbij controleert de gemeente regelmatig of een en andere volgens de afgegeven vergunningen wordt gerealiseerd. De woningen dienen binnen twee jaar na levering van de kavel te worden opgeleverd.

Na oplevering schrijven de leden zich in als bewoner van het wooncomplex waarna de zelfbewoningsplicht van drie jaar ingaat.

De Koperscoach is uw loket bij de gemeente en denkt graag met u mee bij het nemen van belangrijke beslissingen waar de gemeente bij betrokken is.

TIEN TIPS

De 10 tips voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap.

Als u zich hier goed rekenschap van geeft wordt zelfbouw een beheersbaar proces met een resultaat op maat!

1. BEPAAL VAN TEVOREN OF U HET AVONTUUR ECHT AAN WILT GAAN

Er komt veel op u af. Zorg dat u beseft waar u aan begint. Het vergt daadkracht, besluitvaardigheid, geduld en tijd om een eigen woning te realiseren. Uw beloning is een woning die helemaal op maat is gemaakt!

2. BLIJF NIET TE LANG DROMEN

Kom zo snel mogelijk tot een concreet en haalbaar plan. Maak een planning en let hier scherp op, houd overzicht, blijf niet te lang wikken en wegen en werk van grof naar fijn.

3. WEES BAAS OVER UW BUDGET

Maak een totale kostenraming om een goed beeld te vormen of uw woonwens haalbaar is. De voorbeeldwoningen op de website www.ikbouwinden Haag.nl geven een duidelijke indicatie wat het huis van uw dromen kan gaan kosten.

4. WEET GOED WAT U ZICH MET UW FINANCIËLE SITUATIE KUNT VEROORLOVEN

Ga daarom in een vroeg stadium met uw woonwens en begroting naar een financieel adviseur of bank om een realistisch beeld te vormen over het te besteden budget.

5. BESEF DAT DE BANK DE GROOTSTE INVLOED HEEFT OP WAT U GAAT REALISEREN

Neem uw financiële geldverstrekker vroegtijdig mee in het afwegingsproces en geef inzicht in uw zelfbouwplan. Maak bijvoorbeeld een helder afgewogen lijstje met woonwensen. Alles hangt af van de hoogte van de hypotheek die de bank wil verstrekken.

6. ZORG DAT U EIGEN GELD HEEFT

Wat u niet kunt lenen zult u uit eigen middelen moeten bekostigen. Houd rekening met een bedrag in de orde van grootte van 10 % van de totale kosten. De waarborgsom, legeskosten en de kosten van de architect moet u voorfinancieren.

7. GA NIET TOT HET MAXIMUM VAN UW VERMOGEN

Houd binnen de kostenraming een post onvoorzien van 10% aan. Zoek niet het maximale van uw mogelijkheden. Er vallen altijd dingen tegen of zaken blijken te zijn vergeten.

8. BESEF GOED DAT U ZÉLF VERANTWOORDELIJK BENT VAN OPTIE TOT EN MET OPLEVERING

De gemeente heeft de regels en procedure zo minimaal en helder mogelijk gemaakt, maar kan u niet helpen met het proces in de realisatie van uw droomhuis. Dit zult u zelf moeten regelen en de verplichte termijnen moet u zelf bewaken. Zoek samenwerking met bijvoorbeeld uw nieuwe burens of schakel een professional in. De gemeente streeft ernaar u te allen tijde zo goed mogelijk te informeren over voorgenomen nieuwbouwprojecten in uw omgeving. Tegelijkertijd adviseren wij ook om u zo goed mogelijk te laten informeren c.q. onderzoek te laten doen naar eventuele ontwikkelingen in uw omgeving.

9. DENK EERST INDIVIDUEEL EN DAN PAS COLLECTIEF

Trek eerst uw eigen plan en bepaal uw situatie voor de autonome individuele bouw van uw woning. Van daaruit kunt u verder kijken wat de mogelijkheden en voordelen zijn om (deels) collectief te bouwen. Collectief bouwen is goedkoper maar maakt u ook afhankelijk van anderen.

10. BEPAAL WELKE VORM VAN ZELFBOUW BIJ U PAST

Wilt u niet zelf bouwen maar het laten doen, schakel dan een ontwikkelende partij in die u ontzorgt. De dienstverlening kan per partij enorm verschillen. Bij de ene ontwikkelaar kunt u alles tot in de puntjes beïnvloeden, bij de andere krijgt u een vastgesteld ontwerp aangeboden.

WAT IS KLEINSCHALIG OPDRACHTGEVERSCHAP?

U bent particulier of investeerder. U kunt binnen de aangegeven kaders de woning of het bedrijfsgebouw (ver)bouwen, laten ontwerpen en realiseren zoals u dat wilt. Dat kunt u alleen doen, of samen. U draait aan de knoppen. Er zijn verschillende constructies mogelijk. Welke past bij u?

Uitgangspunten van het Kleinschalig Opdrachtgeverschap

De bouw- en kluskavels worden aangeboden binnen de uitgangspunten van het Kleinschalig Opdrachtgeverschap. De koper - alleen of samen met anderen - krijgt als opdrachtgever de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid over het gebruik, het ontwerp en de (ver)bouw. De gemeente verkoopt een (klus)kavel met een beperkte set bouwregels. De koper draagt zorg voor een bouwplan dat voldoet aan de bouwregelgeving. De kavelprijs staat vast. U krijgt bij een bouw-kavel maximaal twee jaar na definitieve aankoop van de grond de tijd om uw woning te bouwen. Uw kluswoning moet u binnen één jaar na definitieve aankoop hebben verbouwd. Als u een optie neemt, bent u vanaf dat moment volledig aan zet. Er zijn verschillende mogelijkheden om een eigen huis te (ver)bouwen. U kunt het helemaal zelf doen, met andere particulieren in een collectief of samen met een ontwikkelaar. Uw invloed, verantwoordelijkheid en betrokkenheid is afhankelijk van uw keuze.

Individueel (ver)bouwen....

Geen zin in concessies? Groot, klein, klassiek of modern? Zeg het maar. Wie alleen (ver)bouwt, heeft de volledige (juridische) zeggenschap en invloed. Het gebruik van de grond, het ontwerp en de (ver)bouw van de woning: u beslist. Uw huis, uw stijl, uw verantwoordelijkheid. U kunt zelf of samen met een architect een ontwerp maken, of een bouwbedrijf kiezen dat uw woning (ver)bouwt en het bouwproces begeleidt. U kunt ook een woning laten bouwen op basis van een ontwerp uit een catalogus.

...of samen met andere particulieren

Idealen kun je delen. Duurzaam wonen, bijvoorbeeld. Samen bouwen in een bouwgroep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is ook goedkoper. Met andere particulieren koopt u een kavel voor twee tot vijftig woningen. Dit kunnen rijtjeshuizen zijn, geschakelde woonhuizen, een appartementencomplex of twee-onder-een-kap woningen. Als u samen bouwt als bouwgroep (CPO) stelt de gemeente als eis dat u een procesbegeleider inschakelt. De bouwgroep moet, om in aanmerking te komen voor een CPO-locatie, een vereniging oprichten die als opdrachtgever fungeert. De bouwgroep is vrij in de keuze van architect en aannemer. De woningen worden in groepsverband gerealiseerd. Komen er meer wooneenheden in één gebouw dan dient een Vereniging van Eigenaren (VvE) te worden opgericht. Dat kan de opvolger zijn van de vereniging die het plan heeft uitgewerkt. Ook zonder een bouwgroep te vormen, kunt u samen optrekken bij bepaalde onderdelen van de bouw (funderen bijvoorbeeld - of gezamenlijk een aannemer selecteren). Samen bouwen verbindt, nog voor de eerste steen is gelegd.

KIEZEN VAN EEN AANNEMER

Hier vindt u een aantal zaken waar u op moet letten bij de keuze van een aannemer.

Aannemingsovereenkomst

Bouw bij voorkeur met een aannemer die is aangesloten bij een Garantie instituut -(Woningborg of Bouwgarant -bijvoorbeeld). Er wordt dan tevens gebruik gemaakt van standaard overeen-komsten waarin rechten en plichten van beide partijen goed zijn vast-gelegd. Is uw aannemer niet aangesloten, dan is extra aandacht voor de te maken afspraken aan te raden. Maak bij-voorbeeld gebruik van model aannemingsovereen-komsten en vergelijk deze op afwijkingen van de voorwaarden. Het kan dan nuttig zijn om de aannemingsovereenkomst door een externe partij, zoals een bouw-begeleider, te laten beoordelen. U kunt hier-voor onder andere terecht bij VEH, www.eigenhuis.nl. Leg altijd duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de -woning oplevert.

Spreek met uw aannemer 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 de woning naar uw tevredenheid is -opgeleverd.

Tot slot, neem zo weinig mogelijk 'open posten' of 'stel-posten' op; als u de aannemer -eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

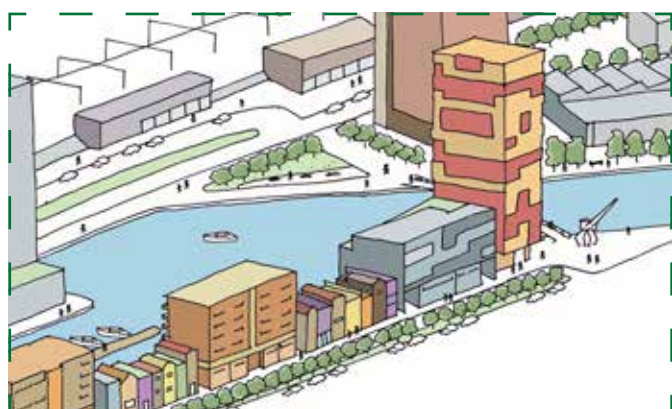
Garanties en verzekeringen

Wanneer de aannemer is aangesloten bij een Garantie instituut (Woningborg of Bouwgarant) bent u verzekerd in geval van faillissement van de aannemer en gebreken na de oplevering. Is uw aannemer niet bij een instituut aangesloten, dan kunt u een bankgarantie bedingen (van minimaal 10% van de aanneemsom) zodat de woning bij een eventueel faillissement -afgebouwd kan worden of gebreken kunnen worden hersteld. De aannemer mag hier wel een vergoeding voor vragen.

Verder hebben de meeste aannemers een "Construction All Risk" (CAR) verzekering voor al zijn werken. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Vraag hoe hij het voor uw werk regelt.

VRIJSTAAND/AANEENGESLOTEN/ APPARTEMENTENCOMPLEX

Er is een zeer divers aanbod aan bouwkavels en kluswoningen beschikbaar. Voor (half) vrijstaand bouwen, aan elkaar bouwen of op elkaar bouwen. De kluswoningen bevinden zich in bestaande complexen die met wisselende spelregels een nieuw leven krijgen.



Appartementencomplex



Vrijstaand bouwen



Aaneengesloten bouwen

Aaneengesloten bouwen brengt de opgave mee om de huizen goed op elkaar aan te laten sluiten. Afstemming met de burens is daarvoor vereist.

Verschillende methoden voor de aansluiting van de woningen

Er zijn verschillende technieken en manieren voor het bouwen in een rij.

- De meest voordelige methode is om SAMEN MET DE BUREN de fundering aan te leggen en ieder individueel een woning scheidende muur op deze gedeelde fundering te bouwen.

Aaneengesloten bouwen

De woningen worden dus tegen elkaar aan gebouwd zodat ze samen een straatwand vormen. Aan elkaar bouwen is een relatief gunstig geprijsde manier van bouwen: de kavels zijn kleiner en u bespaart op de bouwkosten omdat de zijgevels worden gedeeld met de burens. Aanvullend voordeel is te behalen als er wordt samengewerkt in de aanleg van de fundering en het heiwerk.

- Het andere uiterste is dat de woning EEN EIGEN FUNDERING plus een eigen buitenmuur krijgt.
- Een derde methode is dat iedere woning zijn eigen fundering krijgt, maar de ZIJMUREN TEGEN ELKAAR AAN worden gezet met een spouw ertussen. Uw architect kan u hierover adviseren en zal u een bouw-methode voorstellen.

Noodzaak tot afstemming met de burens

De ontwerpen van de individuele woningen kunnen verschillen: in materiaal, in hoogte, in afwerking van de kapvorm, in diepte. Daar waar de woningen elkaar raken

moet de aansluiting worden georganiseerd. U regelt dit in principe zelfstandig met uw nieuwe burens; de gemeente speelt hier verder geen rol in. Het kan betekenen dat u delen van uw huis moet afwerken met een definitieve gevel. Bijvoorbeeld een stuk van uw zijmuur die uitsteekt wanneer u dieper of hoger bouwt dan het buurhuis.

U kunt in dat geval ervoor kiezen om binnen uw kavel een zogenaamde 'wachtgevel' te maken. Dit is een gevel die tijdelijk is afgewerkt totdat uw buurhuis ernaast wordt gebouwd.

Funderen en sonderen

In Den Haag kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de heipaallengte bepaald worden. U (of uw aannemer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. De gegevens over de locatie van uw kavel kunt u opvragen via de Kavelwinkel. De kosten van funderen zijn sterk afhankelijk van de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied. Tevens zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van de woning.

Bent u de laatste in de rij en de woningen zijn al in aanbouw of zelfs al opgeleverd, dan krijgt u te maken met de noodzaak een duurdere heimethode toe te passen, ter voorkoming van schade aan de reeds bestaande bebouwing.

Aannemingsovereenkomst

Bouw bij voorkeur met een aannemer die is aangesloten bij een Garantie instituut (Woningborg of Bouwgarant bijvoorbeeld). Er wordt dan tevens gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten waarin rechten en plichten van beide partijen goed zijn vastgelegd. Is uw aannemer niet aangesloten, dan is extra aandacht voor de te maken afspraken aan te raden. Maak bijvoorbeeld gebruik van model aannemingsovereenkomsten en vergelijk deze op afwijkingen van de voorwaarden. Het kan dan nuttig zijn



om de aannemingsovereenkomst door een externe partij, zoals een bouwbegeleider, te laten beoordelen. Leg altijd duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de woning oplevert.

Spreek met uw aannemer 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 de woning naar uw tevredenheid is opgeleverd.

Tot slot, neem zo weinig mogelijk 'open posten' of 'stelposten' op; als u de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

Garanties en verzekeringen

Wanneer de aannemer is aangesloten bij een Garantie instituut (Woningborg of Bouwgarant) bent u verzekerd in geval van faillissement van de aannemer en gebreken na de oplevering. Is uw aannemer niet bij een instituut aangesloten, dan kunt u een bankgarantie bedingen (van minimaal 10% van de aanneemsom) zodat de woning bij een eventueel faillissement afgebouwd kan worden of gebreken kunnen worden hersteld. De aannemer mag hier wel een vergoeding voor vragen.

Verder hebben de meeste aannemers een "Construction All Risk" (CAR) verzekering voor al zijn werken. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand,

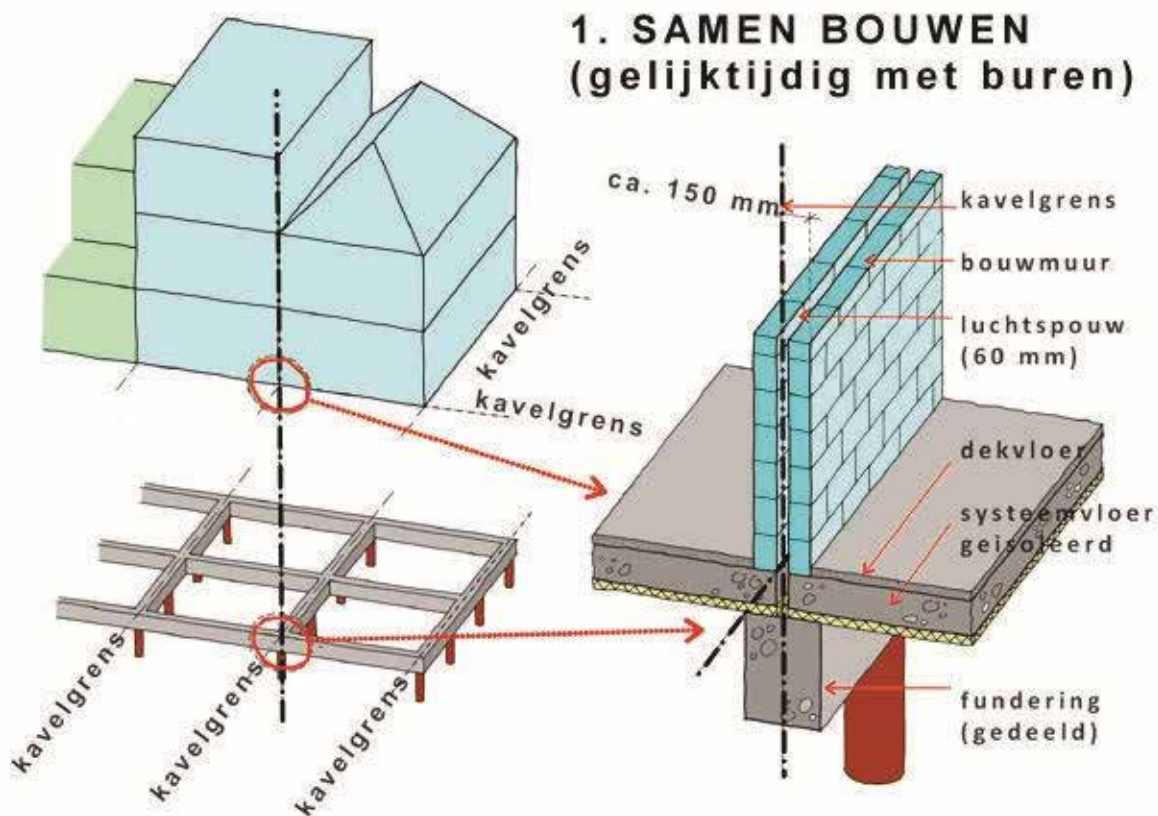
aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Vraag hoe hij het voor uw werk regelt.

Vergunningvrij bouwen

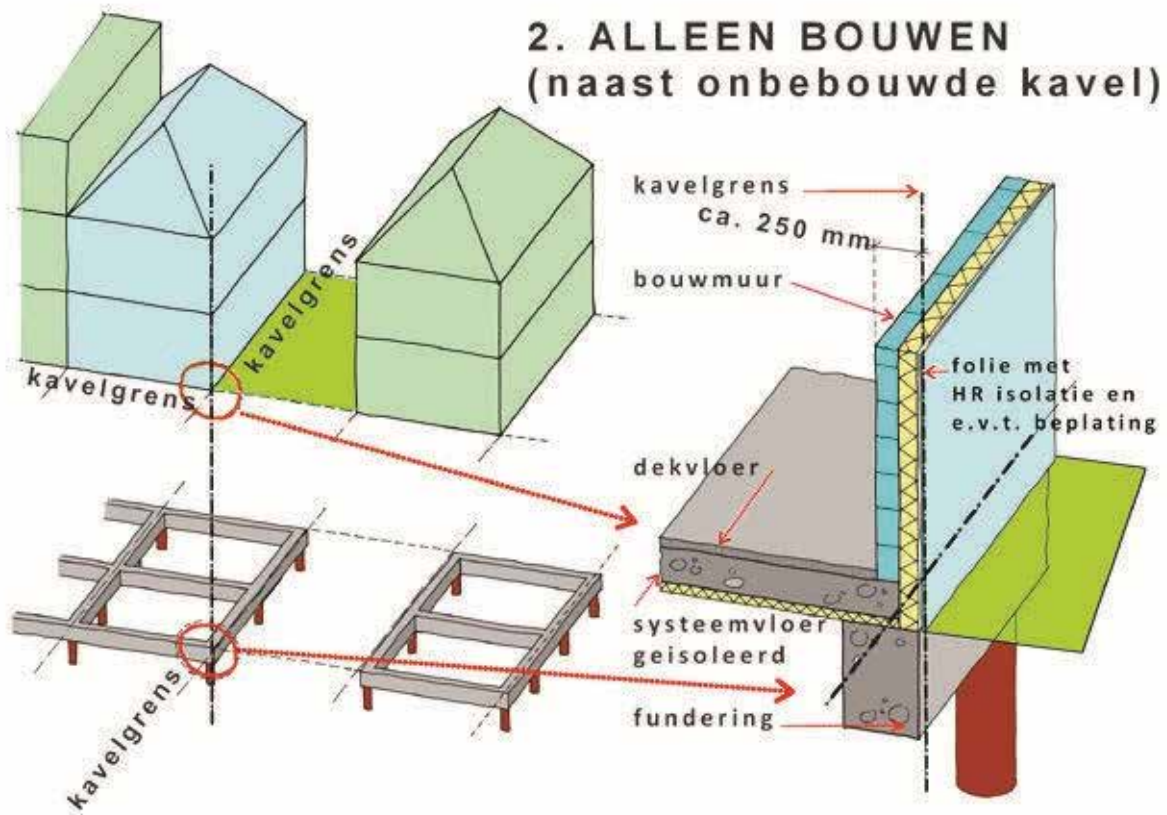
In het kavelpaspoort staan de bouwregels vermeld die de gemeente Den Haag voorschrijft op de kavel. Deze vloeien voort uit het bestemmingsplan en worden door de gemeente getoetst voordat u de omgevingsvergunning mag indienen. In het achtererfgebied kan onder voorwaarden vergunningsvrij een aan-, uit- of bijgebouw worden neergezet. Denk bijvoorbeeld aan een schuurtje

of een verlenging van de woonkamer buiten het bouwvlak van het kavelpaspoort. Mits vergunningsvrij hoeft u hier geen aparte omgevingsvergunning voor aan te vragen en deze vergunningsvrije bouwwerken mogen direct worden meegenomen tijdens de bouw van de woning. Extra bouwwerken in het voorerf gebied zijn nooit vergunningsvrij en dus niet toegestaan.

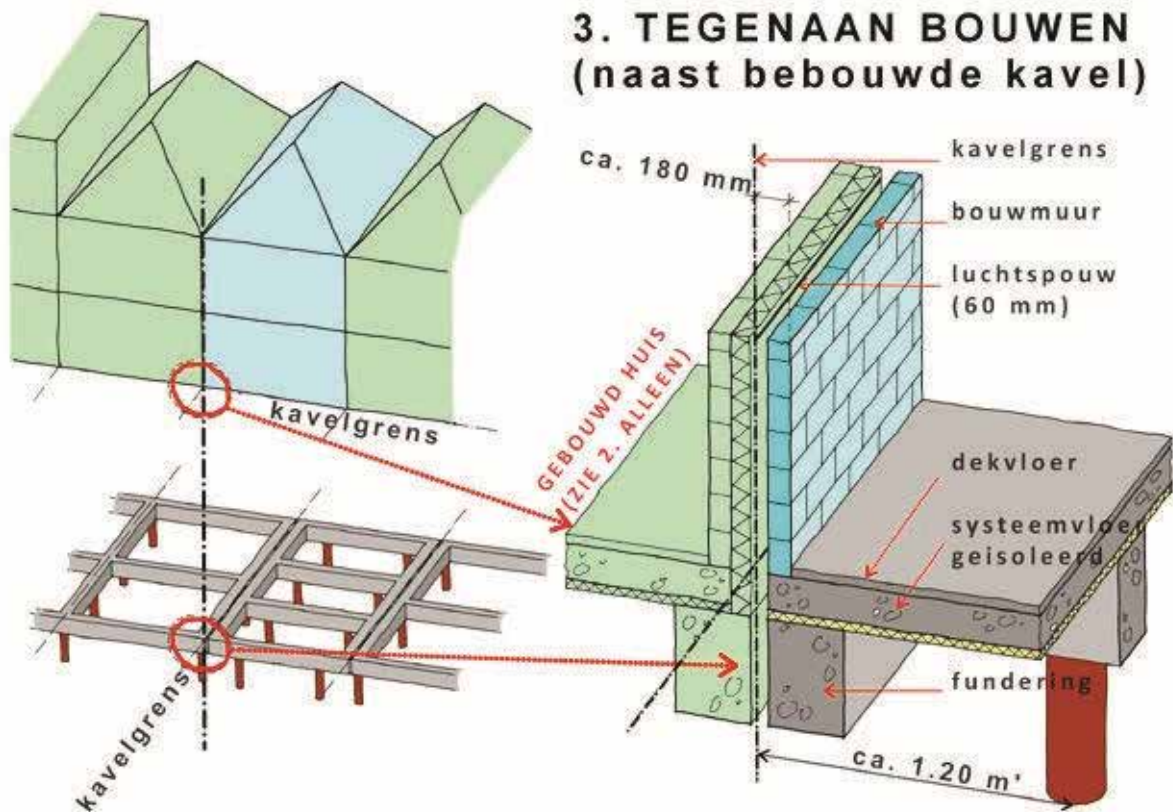
Via www.omgevingsloket.nl kunt u gemakkelijk uitzoeken of wat u wenst is toegestaan. Ook de architect kan u hierover uiteraard informeren!



2. ALLEEN BOUWEN (naast onbebouwde kavel)



3. TEGENAAN BOUWEN (naast bebouwde kavel)



ERFPACHT IN DEN HAAG

De gemeente Den Haag verkoopt kavels waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Maar wat betekent dit eigenlijk voor u als kavelkoper?

Erfpachtcanon

Erfpacht geeft het recht de grond te gebruiken. Voor het gebruiken van de grond betaalt u, als (toekomstige) huis-eigenaar van een huis op grond van de gemeente, elk half jaar aan de gemeente een vergoeding voor het gebruik van de grond. Die vergoeding voor het gebruik van de grond van de gemeente noemen we erfpachtcanon.

Erfpachtcanon wordt steeds voor vijf jaar vastgesteld, op basis van de rentestand op dat moment. Als de nieuwe periode ingaat en de rente is hoger dan vijf jaar daarvoor, dan zal de erfpachtcanon omhoog gaan. Is de rente in de tussentijd gedaald, dan daalt ook de erfpachtcanon. Het canonpercentage kan pas aan het einde van elk jaar worden vastgesteld voor het volgende jaar. Canon kunt u zien als het betalen van rente over de grondwaarde. Het betalen van canon is geen afbetaling van de grond.

Als u als kavelkoper kiest voor canon, dan betaalt u bij de overdracht bij de notaris wel 21% van de grondprijs aangezien de kavelprijs inclusief btw is. Dit moet afgedragen worden bij de notaris. De erfpachtcanon kunt u aftrekken van de belasting, de btw niet. Wanneer u echter een hypothecaire lening zou afsluiten om de afkoopsom te financieren, dan zijn zowel de rentelasten als de kosten voor het verkrijgen van een financiering aftrekbaar.

Eeuwigdurend afkopen

Als kavelkoper kunt u er ook voor kiezen om erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Als u wat meer geld beschikbaar hebt, kunt u in 1 keer de grond eeuwigdurend afkopen. Het is even een investering, want u betaalt de grondwaarde in een keer, maar daarna hoeft u nooit meer de erfpachtcanon te betalen. Als u het afkopen van de erfpachtcanon meefinanciert in uw hypotheek, mag u de rente over het afkoopbedrag aftrekken van de belasting. Maar ook als u de erfpachtcanon hebt afgekocht, blijft de grond eigendom van de gemeente.

Als kavelkoper kunt u de erfpachtcanon afkopen bij de aankoop van de grond, maar ook daarna. De afkoopwaarde is en blijft echter gelijk aan de grondwaarde, hoeveel erfpachtcanon u intussen ook hebt betaald. Iedere 5 jaar kunt u ervoor kiezen om af te kopen. Als u besluit om tijdens deze periode van 5 jaar af te kopen, betaalt u eenmalig een bedrag voor de afkoop van de beheerkosten en eventueel een stukje renteverlies. Dit is alleen wanneer de rente inmiddels lager is dan toen de canon inging. De afkoop wordt opnieuw vastgelegd in een notariële akte, omdat uw erfpachtcontract verandert. De kosten van deze akte zijn voor de erfpachter.

Erfpacht bij bouwgroepen

De bouwgroepleden mogen afzonderlijk kiezen of zij kiezen voor eeuwigdurend afkopen of erfpachtcanon. De keuze die door de leden van de bouwgroep samen moet worden gemaakt is de notariële keuze en de datum van notariële afwikkeling. Er wordt door de notaris namelijk maar één akte opgemaakt per bouwgroep, omdat er sprake is van één - weliswaar gesplitst - recht van erfpacht. Als de grond wordt overgedragen aan de bouwgroep en doorgeleverd wordt aan de bouwgroepleden, moet de splitsingsakte gereed zijn. De notaris kan dan in 1 keer de keuze voor eeuwigdurend afkopen of erfpachtcanon per lid vastleggen.

Verkoop bloot eigendom

In bepaalde delen van de stad is het mogelijk om, als de grond eeuwigdurend is afgekocht, voor een aanvullend bedrag ook nog eigenaar van de grond te worden. Op de gemeentelijke website staat een kaart van de gebieden waar de gemeente bereid is de grond te verkopen. Maar: ook als uw woning in het juiste deel van de kaart ligt, dan moet er altijd nog een zogenoemde "planologische toetsing" plaatsvinden. Als de gemeente ingrijpende plannen heeft bij u in de buurt, dan zal men niet bereid zijn de grond te verkopen. U zult dan moeten wachten tot er meer duidelijkheid is over de plannen.

HOE WERKT KLEINSCHALIG OPDRACHTGEVERSCHAP?

Als zelfbouwer bent u zelf opdrachtgever. U bepaalt met wie u gaat bouwen en tegen welke prijs u dat wilt gaan doen. Het verder bouwen aan de stad is de komende jaren in uw handen.

De koper beslist - binnen de regels van het kavelpaspoort/kluspaspoort

Minder bouwen of juist meer? Veel ruimte voor weinig geld of juist meer uitgeven aan de architectuur en uitstraling van de woning? Hoe dan ook, u beslist. Natuurlijk moeten alle nieuwe woningen straks wel bij elkaar en bij de omgeving passen. Dat verhoogt de kwaliteit van de buurt. Daarom maakt de gemeente voor iedere kavel een 'kavelpaspoort/kluspaspoort' met regels waaraan kopers zich moeten houden. De regels gaan over het parkeren, de bouwhoogte, het woon- en/of werkgebruik en de indeling van de locatie. Het kluspaspoort of kavelpaspoort maakt deel uit van de verplichtingen van de uitgifteovereenkomst. De bepalingen uit de paspoorten zorgen voor een mooie leefbare en unieke buurt waar u straks met veel plezier zult wonen.

Bouwkavels met maximale keuzevrijheid

Den Haag maakt het mogelijk! Een eigen huis bouwen, alleen of met anderen. De gemeente verkoopt stukjes bouwgrond op verschillende locaties in de stad.

Voor alle locaties geldt: u, als koper, hebt maximale keuzevrijheid. Er zijn kavels voor appartementencomplexen, eengezinswoningen, vrijstaande villa's en bungalows die u alleen of in een bouwgroep bouwt. Wilt u wonen en werken combineren? Ook dat kan op verschillende plekken.

Van kluswoning naar droomhuis

Liever een kavel in een bestaand pand opknappen? Zelf de handen uit de mouwen steken? Dan is een kluswoning een bijzondere kans. U koopt zo'n kluswoning met de plicht om deze kavel binnen 1 jaar op te knappen en te verbouwen tot een zelfstandige (woon)ruimte. Hoe meer u zelf doet, hoe goedkoper. Binnen de wet- en regelgeving is heel veel mogelijk om er een droomhuis van te maken, geheel naar eigen idee en indeling; een kamer en suite, open keuken met kookeiland en patio, het kan allemaal! Maar u moet wel lef hebben en twaalf maanden keihard werken. Daarna is uw eigen droomhuis een feit.

Op onze website onder het kopje "meer informatie" vindt u handboeken zelfbouw en bouwgroepen met extra informatie.



TOETS KAVELPASPOORT/KLUSPASPOORT EN BESTEMMINGSPLAN

Als kader voor het bouwen geldt altijd het vigerende bestemmingsplan van de betreffende locatie, aangevuld met de regels voor het bouwen die zijn vastgesteld in het kavel- of kluspaspoort. Uw bouwplan wordt eerst getoetst aan de bouwregels van het kavelpaspoort. De bouwregels uit het kavelpaspoort zijn maatgevend en uiteindelijk bepalend voor de levering van de grond. De bouwregels uit het kavelpaspoort passen in het bestemmingsplan. Hiermee zijn de bouwregels ook publiekrechtelijk ondervangen en is het kavelpaspoort een gegarandeerd product. De gemeente heeft dit voor u geregeld. Als de regels van het bestemmingsplan meer mogelijkheden bieden dan het kavelpaspoort aangeeft, dan zijn de regels uit het kavelpaspoort maatgevend.

Aanvraag van een omgevingsvergunning

Voor het bouwen of verbouwen van uw woning hebt u een vergunning nodig. Dit is een omgevingsvergunning. Uw bouwplan wordt echter eerst getoetst aan het kavelpaspoort of kluspaspoort. Dit is verplicht. Als u hierop goedkeuring hebt verkregen vanuit de Kavelwinkel, kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. Voor veel bouw kavels geldt dat er geen welstandstoets plaatsvindt.

Samen optrekken

Individuele kopers kunnen samen optrekken in het ontwerp. U kunt samen met uw burens tegelijkertijd een omgevingsvergunning indienen. U geeft hierbij duidelijk aan hoe er aan elkaar zal worden gebouwd (duidelijke detailtekeningen). Als burens zult u over en weer toestemming moeten geven voor de gekozen gezamenlijke oplossing. Uitgangspunt hierbij is dat iedere koper zijn eigen

vergunning aanvraagt en zorg draagt voor een bouwplan dat voldoet aan de bouwregelgeving. Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet dit duidelijk blijken.

Vergunningsvrije aanbouwen en bijgebouwen

Vergunningsvrije aanbouwen en bijgebouwen mogen niet in de aanvraag omgevingsvergunning worden meegenomen. De aanvraag omgevingsvergunning moet dus uitgaan van de basiswoning en bijvoorbeeld de energie-technische gegevens (Energieprestatie) moeten hierop zijn gebaseerd. Nadere afstemming met de vergunningverlener van de afdeling Vergunningen & Toezicht is mogelijk.

De omgevingsvergunning vraagt u online aan via het Omgevingsloket via de website www.omgevingsloket.nl



KLUSWONING IN EEN BIJZONDER GEBOUW

De gemeente biedt ook 'kluscomplexen' te koop aan. Een kluscomplex is een groot gebouw, bijvoorbeeld een voormalige school of kantoorgebouw, waarbinnen u uw eigen deel kunt kopen. De kluscomplexen hebben vaak achterstallig onderhoud en moeten volledig worden opgeknapt en verbouwd tot woningen. Met andere woorden: u moet wel van een leuke uitdaging houden en een beetje handig zijn. De architectuur van het bestaande gebouw, met authentieke details, de gevel, bouwstijl en de vorige functie maakt elk kluscomplex bijzonder. Elk kluscomplex is uniek, al was het maar door het formaat, maar ook door wat u wel en niet mag. Let dus goed op de regels in het kluspaspoort.

Met de aankoop van een kluswoning wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van alle gemeenschappelijke zaken, zoals het dak en het gemeenschappelijke trappenhuis. Een kluscomplex is opgedeeld in individuele kluswoningen. De kluswoningen worden per stuk verkocht en 'klusrijp' opgeleverd. Klusrijp opleveren betekent onder andere dat de gemeente elke kluswoning voorziet van hoofdaansluitingen voor gas/water/elektra/riolering en een ventilatie- en rookkanaal voor uw centrale verwarming.

Gemeenschappelijke gangen en trappenhuizen worden mits niet anders is bepaald, sober maar functioneel opgeleverd. Dus niet geschilderd maar wel volgens brandweereisen met verlichting, entree, centraal bellen-tableau, intercom en brievenbussen. Hierna bent u aanzet. Daarnaast worden slechts de aanschrijvingswaardige gebreken door de gemeente aangepakt. Mouwen opstropen, hup, aan de slag.

Gevelkozijnen en eventueel een balkon en/of dakkapel dienen door en voor rekening van de koper te worden aangepast of te worden geplaatst.

Hebt u een kluswoning binnen een kluscomplex gekocht, dan heeft de gemeente hiervoor een Opstalverzekering afgesloten. Deze Opstalverzekering wordt aangehouden totdat de laatste koper binnen het kluscomplex heeft gekocht. Vanaf dat moment is de gemeente geen (juridische) eigenaar meer en dient de VvE dit te verzorgen. Een Opstalverzekering geldt voor het bestaande pand en dekt alleen de schade van reeds aangebrachte voorzieningen en gedane verbouwingen in het pand. Een Opstalverzekering dekt dus niet de schade die veroorzaakt wordt tijdens uw bouwwerkzaamheden binnen het pand. Hiervoor dient u een CAR-verzekering af te sluiten.

Met het kopen van een kluswoning komt stap voor stap uw eigen droomwoning of werkruimte dichterbij!

VERENIGING VAN EIGENAREN

Wanneer u voor een kluswoning in een kluscomplex kiest, koopt u een appartementsrecht. U wordt dan automatisch lid van de vereniging van eigenaren (VvE). Dit is wettelijk zo geregeld. In feite koopt u een aandeel in de gemeenschap en wordt u daardoor mede-eigenaar van het pand waarin uw appartement is gelegen.

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) bestaat dus uit de eigenaren van alle appartementen in het pand. De VvE beslist over alle zaken die het hele pand aangaan en die daarmee onder de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de eigenaren vallen. U bent als lid van een VvE samen met de andere leden verantwoordelijk voor het onderhoud aan uw pand. U spaart gezamenlijk voor het onderhoud. Hoeveel je als bewoner gaat betalen staat in de door de VvE opgestelde begroting. Ook kunt u in de splitsingsakte en het splitsingsreglement zien hoe dit bij uw VvE geregeld is. De splitsingsakte en het

splitsingsreglement bepalen de spelregels hoe het bij uw VvE geregeld is.

Ook als u meerdere woningen bouwt binnen één gebouw ontstaan appartementsrechten. U dient de juridische splitsing met bijbehorende stukken zelf te regelen.

Voor meer informatie over VvE kunt u terecht bij de VvE balie in het Haagse stadhuis of via de website www.denhaag.nl/vve-balie.

WIE DOET WAT?

De gemeente verkoopt bouwgrond en kluskavels. Binnen de gemeente zijn verschillende afdelingen bij de verkoop betrokken.

Kavelwinkel

Hebt u vragen, dan kunt u terecht in de Kavelwinkel, gevestigd in het Atrium van het stadhuis. Dit is het centrale adres van de gemeente voor al uw vragen over particuliere bouwkavels en kluswoningen in Den Haag. Hier kunt u terecht voor een gesprek en informatie. U kunt spontaan langskomen of op afspraak. De Kavelwinkel is op maandag geopend van 12.00 tot 17.00 uur en van dinsdag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur. De medewerkers van de Kavelwinkel helpen u graag.

Koperscoach

Vanaf het moment dat u een optie heeft genomen op een kavel kunt u gebruik maken van de 'koperscoach'. Per locatie is een koperscoach aangesteld om u te helpen met de aan de gemeente gerelateerde zaken. Daarnaast is de koperscoach uw centrale contactpersoon binnen de gemeente die u altijd kunt benaderen.

Gemeentelijke houding

De procedures en voorwaarden van verkoop zijn door de gemeente en/of het Rijk vastgelegd in (juridische) documenten zoals het kavelpaspoort, de optie- en reserveringsovereenkomst en het Bouwbesluit. Daarin staan ook de diverse termijnen genoemd die worden gehanteerd of van toepassing zijn.

Wat doet de gemeente en wat moet u zelf doen?

Het Kleinschalig Opdrachtgeverschap betekent in de kern dat een koper zelf verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie van zijn woning en/of bedrijfsruimte en daar zelf invloed op kan uitoefenen.

Er wordt een maximale keuzevrijheid en optimale ontwerprijheid geboden om ideeën van een huis te realiseren. Dit betekent dat er minimale bouwregels worden gesteld om de kwaliteit van de bebouwing te borgen. Die bouwregels worden per kavel verwoord in het kavel- of kluspaspoort. U krijgt de mogelijkheid om uw droom in vervulling te laten gaan door nieuwbouw op een eigen kavel of verbouw van een kluswoning.

(www.ikbouwindenhaag.nl)

DIT DOET DE GEMEENTE DEN HAAG

- Opstellen en/of wijzigen van het bestemmingsplan
- Bouw- en woonrijp maken van de kavellocatie
- Klusrijp maken van de kluslocatie
- Landmeetkundige maatvoering
- Toekennen straatnamen en huisnummers
- Beoordelen en verstrekken van de omgevingsvergunningsaanvraag
- Beoordelen kavelpaspoorttoets

DIT DOET DE KOPER

- Het bewaken van de termijnen
- Het (laten) ontwerpen van de woning
- Aanvraag benodigde vergunningen
- Realiseren van de woning en/of bedrijfsruimte
- Financiering van de kavel en het bouwplan
- CAR-verzekering afsluiten

GRONDZAKEN

De gemeente Den Haag is in veel gevallen eigenaar van de grond en/of de gebouwen en verkoopt deze via de Kavelwinkel. De afdeling Grondzaken van de gemeente stelt de overeenkomsten op en draagt zorg voor de afwikkeling tot aan de notariële overdracht. In het stappenplan zijn 4 overeenkomstmomenten te onderscheiden.

1. Optieverklaring

Een optieverklaring geeft u voor een bepaalde tijd de mogelijkheid te onderzoeken of u tot eventuele koop van een kavel wilt overgaan. Als u besluit om door te gaan, dan levert u voor afloop van de optietermijn een ondertekende reserveringsovereenkomst in bij de Kavelwinkel.

2. Reserveringsovereenkomst

Bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst betaalt u een waarborgsom van 10% van de kavelprijs. Deze zekerheidsstelling mag ook in de vorm van een bankgarantie. Binnen de duur van de reservering wordt u in de gelegenheid gesteld een bouwplan in te dienen en een omgevingsvergunning te verkrijgen. Let goed op de tijd, want het is niet mogelijk om deze overeenkomst te verlengen. De gemeente zorgt onder tussen voor het bouw/klusrijp maken van uw kavel.

3. Uitgifteovereenkomst

Voldoet uw bouwplan aan het kavelpaspoort (in geval van een bouwka­vel), bent u in het bezit van een omgevingsvergunning en is de kavel bouw/klusrijp, dan

kunt u overgaan tot het sluiten van de uitgifteovereenkomst. Deze overeenkomst vormt de basis voor de notariële akte die de door de gemeente aangewezen notaris opstelt.

4. Levering

Voor het ondertekenen van de notariële akte maakt u een afspraak met de projectnotaris. Vanaf het moment van ondertekening van deze akte is de kavel (feitelijk) geleverd. U kunt starten met de bouwwerkzaamheden. Binnen twee jaar na ondertekenen van de notariële akte voor een bouwka­vel en één jaar na ondertekenen van de notariële akte voor een kluska­vel moet uw huis of werkruimte zijn gebouwd of verbouwd conform de verleende omgevingsvergunning. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2 tot 4 weken.

Houd er bij het aanvragen van uw hypotheekofferte en het bewaken van uw termijnen rekening mee, dat de grond pas geleverd wordt nadat u in het bezit bent van een omgevingsvergunning. De grond met het goedgekeurde bouwplan is uw onderpand (zekerheid) voor uw hypotheek.

GRONDUITGIFTE

Wat doet de gemeente bij inmeting en wat doet de koper? De gemeente laat een voorlopig kadastraal perceel vormen van de bouwkevel. Dit betekent dat het perceel voorlopige grenzen en oppervlakte krijgt. De gemeente zal de bouwkevel en de hoekpunten van uw woning uitzetten. U dient hiervoor zelf een afspraak te maken voordat u start met de bouw van uw woning. Wanneer de woning gereed is, zal het Kadaster de gemeente en u uitnodigen om samen de kavelgrenzen aan te wijzen. Het Kadaster meet de aangewezen grenzen in, waarna de grenzen en de oppervlakte van het perceel definitief worden.

Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht, waarmee een onroerende zaak - het dienende erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersende erf - is bezwaard. Een voorbeeld van een erfdienstbaarheid is, dat er kavels worden geleverd met een aanvullende strook grond die is bedoeld om te worden gebruikt als gezamenlijk achterpad. Het achterpad kan worden ingericht door de gemeente en worden overgedragen aan de bewoners. De bewoners zijn verplicht om het achterpad als zodanig te gebruiken, te onderhouden en burens een recht van overpad (erfdienstbaarheid) te geven.

Gemeenschappelijk terrein

Het kan zijn dat voor een bepaalde locatie naast uw kavel ook een gemeenschappelijk terrein wordt overgedragen. Per locatie is aangegeven onder welke voorwaarden overdracht plaatsvindt en welke onderhoudsverplichtingen gelden.

Bouwrijp maken

Tijdens het bouwrijp maken wordt de grond in een aantal gevallen voorbelast en legt de gemeente de riolering aan. Ook worden er bouwwegen of tijdelijke bestrating aangelegd, zodat uw bouwkevel vanaf het openbare gebied bereikbaar is. In de meeste gevallen zullen ook de nutsbedrijven het elektriciteitsnetwerk, gas- of warmtewerk tijdens het bouwrijpmaakproces aanleggen. Zeker in het geval dat de nutsbedrijven wachten met het aanleggen van hun netwerk is het raadzaam om zo snel mogelijk uw bouwaansluiting aan te vragen via de site www.mijnaansluiting.nl.

Los van de aanleg kan de aanvraag van de aansluiting zo'n 6 tot 8 weken duren. Denk ook tijdig aan het aanvragen van uw telecomaansluitingen.

Klusrijp maken

De gemeente levert de kluskavels in oorspronkelijke staat, maar wel voorzien van alle hoofdaansluitingen. De gemeenschappelijke delen van het gebouw, mits niet anders is bepaald, worden sober maar functioneel opgeleverd.

Woonrijp maken

De gemeente is verantwoordelijk voor de afwerking en inrichting van de openbare ruimte. De definitieve afwerking van de openbare ruimte zal starten nadat het merendeel van de woningen is opgeleverd. De gemeente plant de start uitvoering van het inrichtingsplan vanaf dit moment. Het kan zijn dat er wijzigingen in het inrichtingsplan van de openbare ruimte gemaakt moeten worden.

Projectnotaris

De gemeente wijst per locatie een projectnotaris aan. De levering van de bouwkevel of kluskavel vindt plaats via het kantoor van deze notaris. Alle kosten verband houdende met de overdracht komen voor rekening van de koper.

Planwijziging

Mochten de verkoopresultaten daartoe aanleiding geven, dan kan de gemeente één jaar na de start van de verkoop overgaan tot wijzigingen in de plannen, regels en uitgiftevoorwaarden.

REGELGEVING

Bouwbesluit

Voor het bouwen of verbouwen van uw woning is het Bouwbesluit van toepassing. In het Bouwbesluit staan de wettelijke vastgestelde technische minimumeisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. De eisen zijn gericht op het gebied van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een woning. Die indeling moet bijvoorbeeld wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten.

Vervallen wetsartikelen uit het Bouwbesluit

Particulieren die een nieuwbouwwoning op een bouw-kavel willen bouwen zijn vrijgesteld van een aantal regels uit het Bouwbesluit. Deze uitzondering is al langer van kracht in Almere, maar geldt vanaf 1 juli 2015 voor heel Nederland.

De vervallen regels gaan onder andere over de bruikbaarheid, de daglichttoetreding, de trappen en hellingbanen, de afscheidingen van vloeren, trappen en hellingbanen en de verplichte aansluiting op het distributienet voor elektriciteit, gas en warmte. Ze hebben niets van doen met de veiligheid of deugdelijkheid van de woning. Er zal dus nog steeds altijd moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor bijvoorbeeld constructieve veiligheid en brandveiligheid. Zie voorbeelden van vrijstellingen in het groene kader hieronder.

Bij de vergunningverlening zal de gemeente Den Haag dus niet meer toetsen aan de betreffende vervallen artikelen in het Bouwbesluit over gebruik en comfort. Dit geldt voor nieuwbouw bij zelfbouw (kavels) en in een klein aantal gevallen ook voor bestaande bouw (klus-kavels). Kortom: minder regels en meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en een eigen invulling.

VOORBEELDEN

U hoeft niet meer verplicht te zijn aangesloten op het distributienetwerk van elektriciteit, gas en drinkwater. U bent dus vrij om een zelfvoorzienende woning te bouwen. Ook kunt u zelf de hoogte van de drempel bepalen; het hoogteverschil van de drempel hoeft geen 20 millimeter meer te zijn. En het staat u bijvoorbeeld ook vrij om uw toiletruimte onder de trap te maken, waardoor u ruimte kunt uitsparen. Een ander voorbeeld is dat u op een creatieve manier de ventilatie en daglichttoetreding mag regelen.

TOELICHTING VERGUNNINGVRIJE BEBOUWING

Vergunningvrije mogelijkheden voor aan-, uit- of bijgebouwen

Bewoners en bedrijven kunnen per 1 november 2014 eenvoudiger aan- of uitbouwen, bijgebouwen plaatsen of andere kleine bouwwerken aan de achterkant van een woning of ander hoofdgebouw neerzetten. Ook wordt het mogelijk om in het achtererf bij een woning een woongelegenheid voor mantelzorg te plaatsen. In bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) zijn de lijst en voorwaarden te vinden die vergunningsvrij zijn. Bepaling van het achtererfgebied en bebouwingsgebied is cruciaal.

Bepaling achtererfgebied

Het achtererfgebied is een deel van het erf en begint achter een denkbeeldige lijn. Deze lijn doorkruist de woning op 1 meter achter de voorkant van de woning en loopt van daaruit evenwijdig met het openbaar toegankelijk gebied.

In hoeksituaties loopt de lijn evenwijdig mee met het openbaar toegankelijk gebied aan de zijkant van het erf. Het erf loodrecht achter de woning is altijd achtererfgebied. Het erf aan de zijkant is dat alleen als naast het erf geen openbaar toegankelijk gebied ligt.

Bepaling bebouwingsgebied

Het bebouwingsgebied bestaat uit de oppervlakte van het achtererfgebied + de oppervlakte van de huidige omvang van de woning of de oppervlakte van de oorspronkelijke woning.



VERGUNNINGVRIJ EN WELSTANDSVRIJ BOUWEN

Vergunningvrij bouwen

Voor een aantal activiteiten is geen omgevingsvergunning nodig. Deze vergunningvrije activiteiten zijn opgenomen in bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (kortweg Bor). De vergunningvrije activiteiten vallen buiten de regels van het kavelpaspoort en kunnen dan ook worden gerealiseerd. Een dakkapel, uitbouw of garage kan in veel gevallen vergunningvrij worden gebouwd.

U mag de vergunningvrije bouwwerken tegelijk uitvoeren met de realisatie van uw woning. De vergunningvrije activiteiten mogen echter geen onderdeel uitmaken van de vergunningsaanvraag en mogen dus niet op de vergunningstekening staan.

Vergunningvrij bouwen betekent overigens niet dat er geen regels meer gelden voor het bouwen, want er moet nog steeds voldaan worden aan het bouwbesluit.

De regels rondom vergunningvrij bouwen zijn aan verandering onderhevig. Wij adviseren u de exacte regels uit de vergunningvrije regeling te bestuderen op het moment waarop uw bouwplannen concreet zijn of wanneer u ze bespreekt met uw adviseurs.

Welstandsvrij bouwen

Om de kwaliteit van de bebouwde omgeving te waarborgen of te creëren kan de gemeente aanvullende regels formuleren over de uitstraling en uitwerking van de ontwerpen. Vaak worden deze vastgelegd in een visiedocument over de locatie. De ingediende ontwerpen worden bij de bouwaanvraag aan deze visie getoetst door een commissie of functionaris. Voor Kleinschalig

Opdrachtgeverschap heeft de gemeente ervoor gekozen om maximale vrijheid te bieden aan vormgeving en materiaaltoepassing. Vaak zijn er voor de bouwkavels in de gebieden die deel uitmaken van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap geen redelijke eisen van Welstand van toepassing.

In theorie betekent dit dat er extreme huizen kunnen worden gerealiseerd, doch de praktijk leert dat kleinschalig opdrachtgevers wel degelijk rekening houden met de toekomstige verkoopbaarheid van hun woning waar ze in investeren.

De vrijstelling geldt niet voor de kluskavels; hier vindt wel een welstandstoets plaats, bijvoorbeeld op het wijzigen van de gevel.

Kelder bouwen

De bouwmogelijkheden van een kavel staan vermeld in het kavelpaspoort zonder eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

Als u een kelder wilt bouwen en het bestemmingsplan dit toelaat, zult u zelf moeten zorgen voor de afvoer van de grond. De gemeente zal geen grondafvoer regelen. De afvoer en hergebruik van grond moet conform de vigerende milieuregelgeving plaatsvinden. De kosten komen voor uw eigen rekening.

Het kan voorkomen dat voor de bouw van een kelder een bodemsanering noodzakelijk is. U moet dan zelf voor de benodigde onderzoeken zorgdragen. Ook de bodemsanering is in dat geval voor uw rekening. Deze kosten zullen niet in mindering worden gebracht op de kavelprijs.

PLANWIJZIGING

Mochten de verkoopresultaten daartoe aanleiding geven of vanwege andere overwegingen, dan kan de gemeente één jaar na de start van de verkoop overgaan tot wijzigingen in de plannen, regels en uitgiftevoorwaarden.

UW NIEUWE WONING KLAAR VOOR EEN DUURZAME TOEKOMST

Den Haag werkt aan een duurzame stad. Een stad waar uitsluitend gebruik gemaakt wordt van duurzame energie, zoals, zonne- en windenergie. Een stad met schoon water, schone lucht, met voldoende ruimte voor mens, plant en dier, en een stad waar alle grondstoffen telkens opnieuw hergebruikt worden.

Energie

Moderne nieuwe woningen zijn steeds vaker energie-neutraal. Dit betekent dat o.a. de zonnepanelen op jaarbasis voldoende energie opwekken om zowel de woning als het kraanwater te verwarmen. Energieneutrale woningen zijn gezond en comfortabel omdat ze voorzien zijn van goede isolatie en tochtwering, vaak vloerverwarming hebben en een ventilatiesysteem dat continu zorgt voor voldoende frisse lucht. Voor de verwarming wordt vaak gebruik gemaakt van een warmtepomp die 's zomers ook kan koelen. Ramen op het zuiden vangen in de winter de zonnewarmte.

Energieneutrale woningen zijn door deze extra voorzieningen wel wat duurder. Dit wordt gecompenseerd doordat op jaarbasis geen energie gebruikt wordt. Ook wordt een warmtepomp en zonnecollector gesubsidieerd en mag een iets hogere hypotheek afgesloten worden omdat de energielasten jaarlijks minimaal zijn. Omdat op termijn alle woningen van het gas afgaan worden in Den Haag nieuwe woningen niet langer aangesloten op het gasnet. Tevens wordt op steeds meer locaties in Den Haag voorgeschreven de woning energieneutraal te bouwen. Vanaf 2020 is dit landelijk verplicht.

Bouwmaterialen

Voor een nieuwe woning zijn heel veel grondstoffen en energie nodig.

Dit heeft een grote impact op het milieu. Dit kunt u zeer sterk verminderen door gebruik te maken van natuurlijke

bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld hout en vlasisolatie. De hoeveelheid naaldhout in Scandinavië neemt nog ieder jaar toe. Houten huizen zijn uiteraard brandveilig, verder goed aanpasbaar en hebben bovendien een prettig binnenklimaat. Naast hout zijn er ook nog andere duurzame bouwsystemen.

Levensduur

Een duurzaam huis is vooral ook een huis waar het prettig wonen is, wat kan meegroeien met uw veranderende woonwensen en behoeften. Eigenlijk een huis dat zijn waarde heel lang behoudt.

Advies

Oriënteer u breed. Breng bijvoorbeeld een bezoek aan de Woonwijzerwinkel in Rotterdam. Dit is een informatiecentrum waar u alle duurzame mogelijkheden naast elkaar ziet zijn staan. Kavelkopers uit Den Haag krijgen er gratis advies.

Kies een architect en een aannemer die ervaring hebben met duurzaam bouwen. Maak vooral ook gebruik van de diensten van een energieadviseur.

Het heeft verder voordelen om de woning te ontwikkelen in een bouwteam van architect, energieadviseur en bouwer. Alle kennis is dan op elkaar afgestemd waardoor u vrijwel altijd een kwalitatief betere woning krijgt.

DRAAG UW STEENTJE BIJ AAN DE TOEKOMST!

Den Haag werkt aan een duurzame stad. Dat is een stad die bestand is tegen klimaatverandering en niet meer bijdraagt aan de opwarming van de aarde. Een klimaatneutrale stad is een stad die zo min mogelijk energie gebruikt en schone energiebronnen zoals wind, water en zon stimuleert.

Een duurzame woning is goed voor mens en milieu. Dit betekent dat u op een verantwoorde manier omgaat met de toepassing van materialen, het energie- en waterverbruik, en ook bijvoorbeeld de afvalscheiding van uw woning. Een duurzame woning is gezond, comfortabel en vooral prettig om in te verblijven. Kenmerken die hier bij horen zijn voldoende frisse lucht, een aangename binnentemperatuur, geen tocht- en vochtproblemen en geen geluidsoverlast van burens of buiten. Daarnaast is een duurzame woning energiezuinig.

Een duurzame woning heeft meer wooncomfort, heeft minder energiekosten, is meer toekomstbestendig, is meer waardevast en ontlast het milieu op korte en lange termijn.

Het realiseren van een duurzame woning kan extra investeringskosten met zich meebrengen. Door duurzame

investeringen al vroegtijdig in het ontwerp van uw woning mee te nemen kunt u wellicht kostenneutraal uitkomen. Extra duurzame investeringen worden vaak binnen enkele jaren terugverdiend. Bij een energiezuinige woning kunt u wel tot 60% besparen op uw energiekosten! Dat geeft ruimte in uw budget om verantwoord een hogere hypotheeklast aan te gaan. Informeer bij uw bank of er mogelijkheden zijn voor een gunstige financieringsvorm.

Diverse overheden bieden subsidies aan om bij te dragen aan duurzaamheids maatregelen.

KIJK VOOR DE ACTUELE INFORMATIE OP

www.ikbouwindenhaag.nl/duurzaam bouwen en informeer bij uw adviseur.

Ook uw eigen stukje Den Haag?

Ga naar onze website, kom langs in de Kavelwinkel of bel de Kavelwinkel.

KAVELWINKEL

De Kavelwinkel is het centrale adres van de gemeente voor al uw vragen. U kunt spontaan langskomen of op afspraak.

Geopend op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 11.00 tot 16.00 uur. Op woensdag gesloten.

De Kavelwinkel is gevestigd in het Atrium van het stadhuis.

Contact

Adres: Spui 70,
2511 BT Den Haag
Telefoon: (070) 752 84 24
E-mail: kavelwinkel@denhaag.nl
Website: www.ikbouwindenhaag.nl

Wilt u op de hoogte blijven van ontwikkelingen rond deze locaties?

Meld u dan aan voor de nieuwsbrief voor belangstellenden. U kunt u aanmelden via de website www.ikbouwindenhaag.nl onder het kopje “aanmelden nieuwsbrief”.

Op onze website onder het kopje “zelfbouw” vindt u inhoudelijke informatie over de verschillende procedures.

Op onze website onder het kopje “aanbod” vindt u meer informatie over de locaties in dit boekje.

Op onze website onder het kopje “meer informatie” vindt u handboeken zelfbouw en bouwgroepen met extra informatie.

Disclaimer: Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het ontwerp van de openbare ruimte en de artist impressie zoals op de tekeningen zijn aangegeven.



ikbouwindenhaag



ikbouwindenhaag