



Over kavels en valkuilen
"Kavel & Huis" jrg. 2, nr. 4; p. 11-13

"Bouwgrond kopen vergt expertise"

Peter Taks geeft sinds drie jaar aan particulieren advies vanuit zijn eigen bureau in Ewijk (Gelderland) over de aankoop van kavels en het bouwen van een eigen huis. Hij wil graag uitleggen waar potentiële kopers op moeten letten als zij een bouwka-
 vels gaan kopen.

Oriëntatie

"Bouwgrond is schaars, zo begint Peter Taks zijn relaas. "Veel makelaars hebben zelfs geen grond in hun portefeuille, omdat zij de aan- en verkoop daarvan een te specialistische bezigheid vinden." Bij gemeentes is wel bouwgrond te koop, maar de vraag naar bouwka- vels voor particulieren overtreft vaak verre het aanbod. Voor een beperkt aantal stukken grond zijn vaak tientallen gegadigden. Ambtenaren van een afdeling Grondzaken vertellen vaak alleen algemene verhalen aan geïnteres- seerden. Waarom? "Omdat in som- mige gemeenten vestigingscriteria gelden. Bijvoorbeeld in de gemeente Ravenstein, waar geldt dat je daar sociaal-economisch gebonden moet zijn om er te mogen wonen. Bovendien mocht er in geen jaren gebouwd worden binnen de oude vestingmuren. Maar de belangrijkste reden is mis- schien wel, dat slechts een klein deel van de mensen uiteindelijk gaat bouwen. Dus waarom zou je als ambtenaar al die moeite doen?"



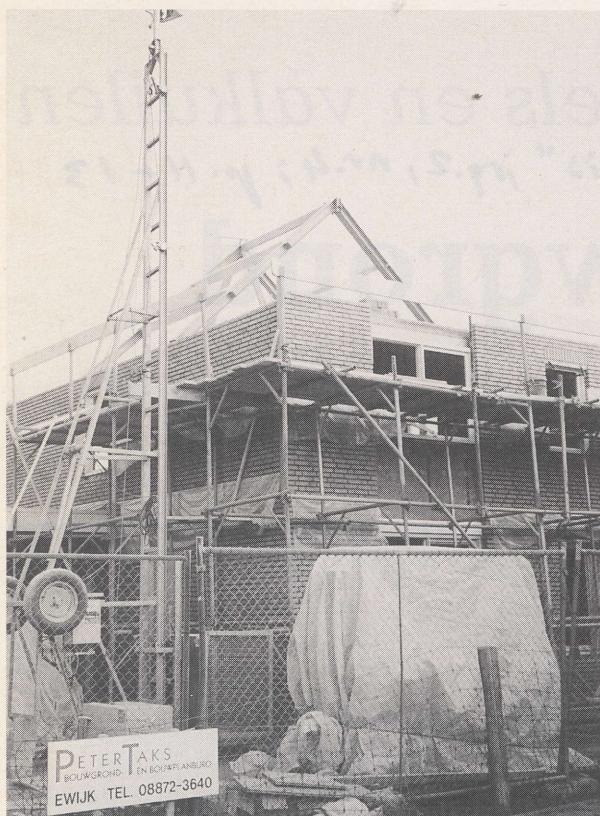
Veel makelaars hebben geen grond in hun portefeuille, omdat zij de aan- en verkoop daarvan een te specialistische bezigheid vinden.

"Sommige huizenkopers overschrijden hun budget zo sterk, dat zij nauwelijks nog geld over hebben. Als de wasmachine het dan laat afweten, kunnen zij slechts met grote moeite een nieuwe kopen", waarschuwt Peter Taks nadrukkelijk. Een kwestie van slecht begroten. Als je krap zit, kun je beter die dure keukens op een later tijdstip aanschaffen."

Plan en inpasbaarheid

Behalve gemeenten verkopen ook particulieren, makelaars en project- ontwikkelaars bouwgrond. Waar moeten kopers op letten voordat zij met hen in zee gaan? "Makelaars hebben weinig kennis over bouwgrond. Zij kunnen kopers niet echt goed adviseren. De meeste kopers moeten dus zelf uitzoeken hoe het staat met een kavel die ze op het oog

hebben. Allereerst zouden zij bij de gemeente het bestemmingsplan moeten inzien. Daarin valt te lezen wat er de komende vijf tot tien jaar met de gronden in de omgeving gaat gebeuren. Staat er misschien een nieuwe snelweg of spoorlijn geprojecteerd? Welke voorwaarden stelt het plan aan de bebouwing: de hellingshoek van het dak, goot- en nokhoogte en allerlei zaken waar een ontwerp aan moet vol-



Bouwplannen vallen bijna altijd groter en mooier uit dan je oorspronkelijk van plan was.

doen? Kortom, past de te bouwen woning wel in het bestemmingsplan? Houd er rekening mee dat het schetsplan van de architect moet voldoen aan deze voorschriften. Bovendien moet een ontwerp worden goedgekeurd door de gemeentelijke welstandscommissie. Als dit volgens de commissie niet in de omgeving past, moet wederzijds overleg een oplossing bieden. Kortom, de inpasbaarheid van een project is uitermate belangrijk. Vergeet tenslotte niet om zelf de omgeving goed te verkennen. Ga na of er geen fabriek staat die 's morgens om zeven uur een sirene laat loeien, of een transportbedrijf waar chauffeurs hun vrachtwagenmotoren laten warmdraaien voor zij op pad gaan. In een landelijke omgeving wil in het voorjaar nog wel eens een doordringende gierlucht hangen. Protesteren tegen dergelijk ongerief is vaak lastig. Er wordt dan gauw gezegd: u had dat toch kunnen weten?" En als de gemeente nieuwe plannen maakt nadat er is gebouwd? "Dan kunnen bewoners bezwaren daartegen indienen. Soms doen zij dat met succes, maar ja, vooral bij uitbreiding van de bebouwing weegt het gemeentelijk volkshuisvestingsbelang meestal het zwaarst. Een blij-

vende garantie op een mooi uitzicht heb je dus nooit."

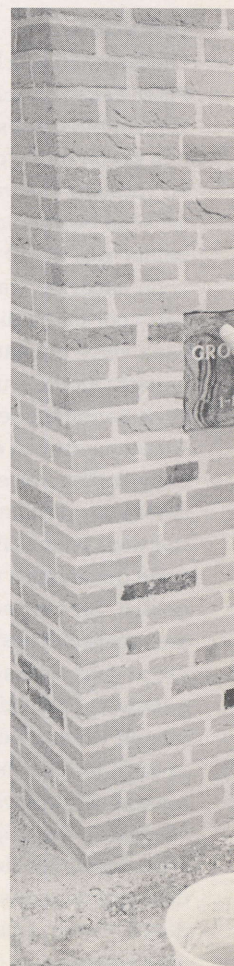
Contract

Taks: "Neem dus altijd eerst een optie op een bouwkaavel en leg daarbij een aantal ontbindende voorwaarden schriftelijk vast. Zo moet bijvoorbeeld vaststaan dat er op het terrein gebouwd mag worden. Ook de vierkante meter-prijs en de grootte van de kavel moeten worden vastgelegd. Verder moet worden opgenomen dat de verkoop niet doorgaat als de bodem is verontreinigd. Zo'n bodemgeschiktheidsverklaring wordt door een daarin gespecialiseerd bedrijf afgegeven. Ook moet als voorwaarde worden opgenomen, dat de financiering 'rond' moet komen. En tenslotte, dat het schetsplan van de architect door de gemeentelijke welstandscommissie wordt geaccepteerd. Het maken van een tekening en het bespreken ervan door de gemeente vergt zo'n drie maanden."

Prijskaartje

"Schaarse goederen zijn altijd kostbaar", vervolgt Peter Taks. "Maar ohroerend goed behoudt meestal zijn waarde. Daarom beleggen veel pensioenfondsen ook in deze sector." Volgens hem 'kunnen kopers over de vraagprijs van bouwgrond wel met makelaars en particulieren onderhandelen, maar nooit met gemeenten.' Die laatste hanteren nu eenmaal een vierkante meter-prijs als 'hard gegeven'. Daarnaast moeten potentiële kopers zich realiseren, dat de prijzen van bouwkaavels sterkuittenlopen: van zo'n 600 gulden per m² in de Randstad tot zo'n 100 gulden in landelijke agrarische gebieden. Aan grondhandel wordt flink verdiend. Immers 'pure' landbouwgrond kost zo'n tientje per m². Van de 'winst' die bijvoorbeeld gemeenten met de grondtransacties maken, worden andere gemeentelijke uitgaven gedekt. Bijvoorbeeld de subsidies voor de sociale woningbouw, die ook altijd in een bestemmingsplan moet worden opgenomen. Maar soms ook voor welzijnswerk, kunst en cul-

tuur. Overigens vindt ook hij dat de grondprijzen de laatste jaren wel erg sterk zijn gestegen. "Het is nu soms wel eens: wat de gek ervoor geeft. Dat is natuurlijk niet helemaal waar, want banken en verzekeraars verlangen een rapport van een beëdigd taxateur of makelaar, alvorens zij een hypotheek verstrekken. Mede daardoor blijven de prijzen aan de reële kant. In ieder geval bestaat er wel een soort vuistregel voor de opdeling van het beschikbare budget. Daarvan moet 25 tot 35% voor de grondaankoop worden gereserveerd, 25 tot 35% voor de bouwkosten en de rest voor de afwerking. Als aspirant-bouwer moet je je daaraan proberen te houden, want de bouwplannen vallen bijna altijd groter en mooier uit dan je oorspronkelijk van plan was." Tenslotte wijst Taks er nogmaals nadrukkelijk op dat je niet te krap moet begroten. "Ik heb meegemaakt dat iemand uiteindelijk zelf het plafond stond te stuken, met droevige resultaten, of dat het



Peter Taks adviseert particulieren uit de regio bij de aankoop van gronden en begeleidt hen tijdens de bouwfase.

Adviezen voor particulieren

Peter Taks heeft een bouwgrond- en bouwplanbureau in Ewijk bij Nijmegen. Hij adviseert particulieren uit de regio bij de aankoop van gronden en begeleidt hen tijdens de bouwfase. Voor zijn diensten brengt hij 1,5% van de prijs van de bouwgrond of van de opleverprijs in rekening. De uitgebreidheid van zijn dienstverlening is afhankelijk van de wensen van de cliënten. Hij is te bereiken onder telefoon (08872) 36 40 en fax 35 16.

hele gezin ramen stond te verven. Dat kan leuk zijn als je het toch al van plan was, maar met de stress van een verhuizing erbij kan dat wel even anders uitvallen."

Lucas van der Hoeven



Is Nijmegen vol? Particuliere bouw- kavels schaars goed

"Er bestaat een enorme vraag naar particuliere bouwgrond in onze gemeente. Daarin kan nog maar beperkt worden voorzien. Er zijn nog slechts zo'n tien kavels te koop", begint A. Aalders van de afdeling Onroerend Goed van de gemeente Nijmegen.

Deze door de Romeinen gestichte stad telt nu bijna 150.000 inwoners en omvat een gebied van 4.500 hectaren. De stad is vrijwel volgebouwd. Er resteren slechts enkele grotere bouwlocaties, zoals het sportpark Grootstal en een aantal kleinere 'snippers'. Daarom bereidt de gemeente een groot nieuwbouwproject voor, de zgn. Waalsprong, ten noorden van de Waal. Een gesprek over de mogelijkheden voor zelfbouwers.

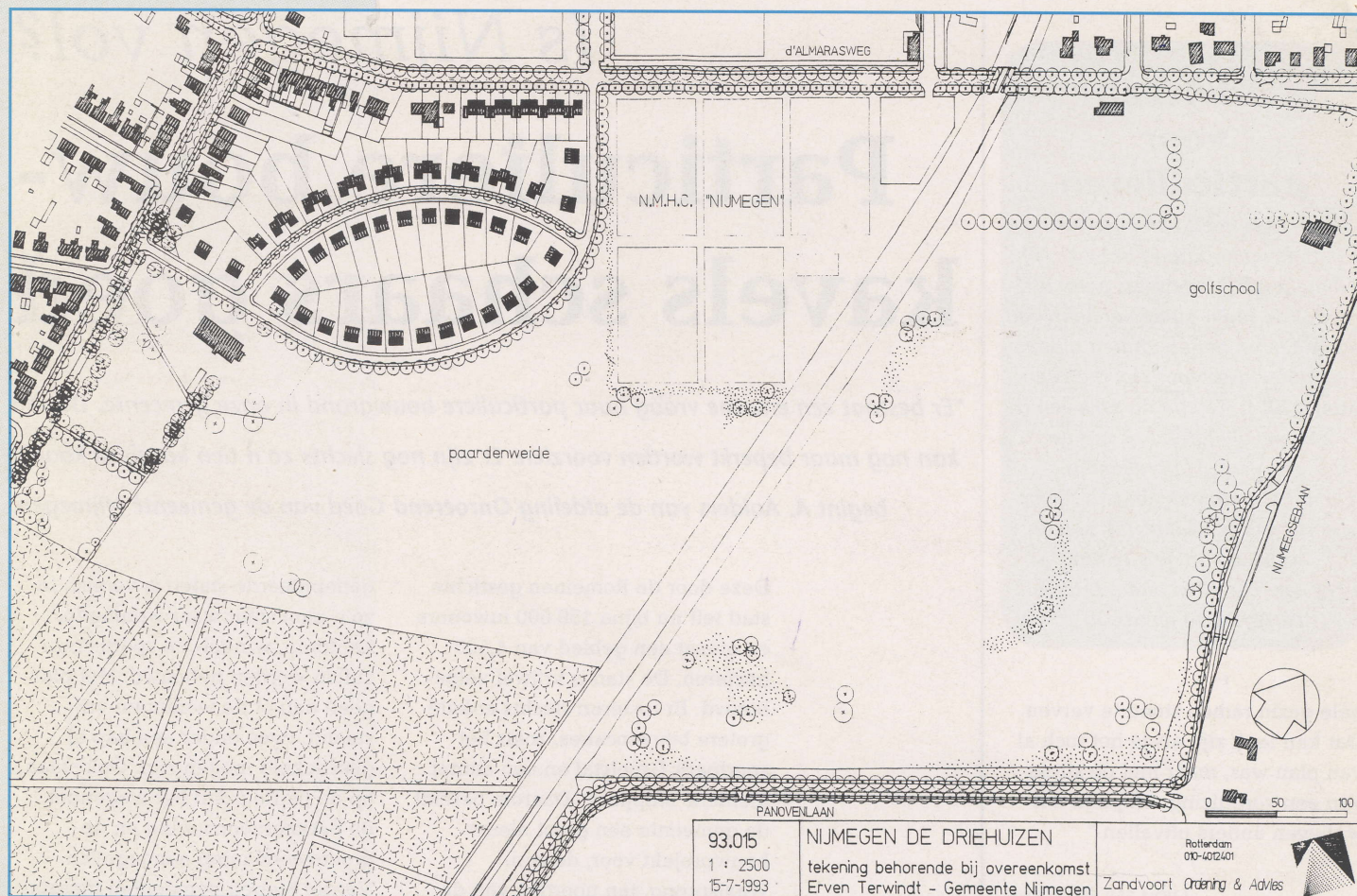
Gemeentelijke rol

"Lokale overheden zijn actief betrokken bij planontwikkelingen. Naast de ruimtelijke ordening kopen zij zelf vaak de gronden aan en zorgen dat die worden bebouwd. Vanaf de planontwikkeling tot de realisatie van de nieuwbouw blijven gemeenten dan bij de uitvoering van plannen betrokken. Grote Nijmeegse nieuwbouwprojecten uit de zeventiger jaren zoals de Lindenholt en de Dukenburg ontwikkelde de gemeente helemaal zelf. Pas na het bouwrijp maken vond de verkoop van kavels plaats aan woningbouwcorporaties, beleggers, aannemers en particulieren", zo vervolgt Aalders zijn relaas. "Ook kunnen gemeenten een afwachterende rol aannemen, bijvoorbeeld als het om grond in particulier bezit gaat. Als ontwikkelaars daarop willen bouwen, moeten zij eerst nagaan of bebouwing is toegestaan. Eventueel moeten zij vragen om een wijziging in het bestemmingsplan, waarvoor de goedkeuring van

gedeputeerde staten is vereist. In zo'n plan staat waar woningen, kantoren, winkel- en sportcentra zullen worden gebouwd. Het plan geeft aan of de woningen vrijstaand, twee onder een kap of geschakeld mogen zijn. Ook staan op de plattegrond het weggennet, de parkeervoorziening en de groenvoorziening aangegeven. Verder leggen gemeenten meestal riolering, straatverlichting, tv-kabel, gas, water en elektra aan. Daarover sluiten zij een bouwexploitatie-overeenkomst af, waarbij alle kosten op de particuliere ontwikkelaars worden verhaald. Deze kosten brengen de ontwikkelaars uiteindelijk in rekening bij de kopers. De gemeente blijft eigenaar van de nieuw aangelegde infrastructuur. Het onderhoud ervan vindt onder meer via de lokale belastingheffing plaats."

Losse snippers

"Sommige gronden liggen al sinds jaar en dag braak. In de loop der jaren kregen die een bepaald gebruik als pad, trapveldje of hondentoilet", vervolgt Aalders. "Sommige kleine stukjes krijgen uiteindelijk toch nog een bouwbestemming, zoals recentelijk voor een tandartsenpraktijk en een gezinsvervangend tehuis. Vaak gaat het ook om kleine stukjes verwaarloosd groen, die beter aan particulieren kunnen worden verkocht. Soms komt het voor dat particulieren van gemeenten toestemming krijgen om daarop een huis te bouwen. Daarom is het van



belang dat als bouwers in spe menen dat zij een geschikt terrein hebben gevonden, zij nagaan in het bestemmingsplan wat er mag worden gebouwd. Uit het kadaster kunnen zij vernemen wie de eigenaar van de grond is. Eerst als blijkt dat er gebouwd mag worden, zouden zij de onderhandelingen over de aankoop van de grond moeten openen. Als zij het anders doen, lopen zij een groot risico dat de grond niet veel waard blijkt, bijvoorbeeld indien de gemeente op die plek een groenstrook of een weg heeft geprojecteerd".

Stadsuitbreidingen

"Als lokale overheden zelf niet meer over bouw mogelijkheden beschikken, treden zij in overleg met omliggende gemeenten, zoals in het geval van de 'Waalsprong' aan de overzijde van de rivier", zegt deskundige Aalders. "Dit gebied behoort toe aan de gemeenten Elst, Oosterhout en Beuningen. Voor dat gebied geldt een herindelingsprocedure, waarna het onder de bestuursbe-

voegdheid van Nijmegen valt. Dat is inmiddels gebeurd. De volgende stap is het maken van een structuurplan. Daarin staan de toekomstige bestemmingen aangegeven. Binnen zo'n plan hebben burgers recht op inspraak. Het zijn globale plannen voor wat er allemaal staat te gebeuren. Hoeveel sociale en particuliere woningbouw zal er komen? Hoeveel winkelcentra, sportaccommodaties en dienstverleningsgebouwen zullen er worden gebouwd? Welke infrastructuur zal er komen en hoeveel gaan de aanleg en het onderhoud kosten? In hoeveel tijd zal het plan worden gerealiseerd en hoe groot zal dus het gemeentelijk renteverlies op de investeringen zijn? Na alle overleg besluit de gemeenteraad over het plan. Daarna wordt het bestemmingsplan opgesteld. Daarin liggen alle details en voorschriften minutieus vastgelegd. Zoals waar de rooilijn ligt en op welke hoogte de nok en goten zich moeten bevinden. Of praktisch aan huis is toegestaan en of er garages komen. In het geval van de Waalsprong wil de gemeente zo'n 12.000 woningen gaan bou-

wen tot het jaar 2015. Voorlopig kunnen wij daarmee dus vooruit!"

Zelfbouw

"Het probleem is dat Nijmegen binnen haar huidige grenzen maar over een beperkt aantal gemeentekavels beschikt. In het geval van kleinere particuliere projecten binnen de huidige stadsgrenzen is het niet waarschijnlijk dat er bouw kavels voor zelfbouw te koop zullen zijn. Immers particuliere grondeigenaren kunnen de bouwexploitatie overlaten aan projectontwikkelaars, die alle woningen ontwerpen en bouwen. Voor zelfbouwers is dan geen plaats ingeruimd. Wat betreft de Waalsprong moeten nog veel beslissingen worden genomen. Gegadigden zullen dus zeker nog een jaar of langer moeten wachten voordat er in Nijmegen weer mogelijkheden voor particulieren bestaan om zelf te gaan bouwen. Het beste is als zij zich van de voortgang van de plannen op de hoogte stellen en de publikaties erover in de gaten houden. Anders vissen zij echt achter het net."

Lucas van der Hoeven

Het bestemmingsplan geeft aan of de woningen vrijstaand, twee onder een kap of geschakeld mogen zijn. Ook staan op de plattegrond het wegennet, de parkeervoorziening en de groenvoorziening aangegeven.