

Zelf een huis bouwen op een bouwkel van de gemeente?

Wat komt er bij kijken?

Zelf een huis bouwen op een kavel van de gemeente is een mooi avontuur. Maar er komt ook veel bij kijken. We leggen stap voor stap uit wat u kunt verwachten en geven tips waar u op moet letten.

Het proces: van inschrijving tot wonen

Stap 1: Inschrijven

Wilt u zelf een huis bouwen? Schrijf u dan in voor een bouwkel. Volg de stappen op het inschrijfformulier.

Stap 2: Loting en reservering

Bent u ingeschreven én ingeloot? Dan ontvangt u van de gemeente een **reserveringsovereenkomst**.

Let op:

- U moet de reserveringsovereenkomst binnen 2 weken ondertekenen en terugsturen.
- U betaalt een reserveringsvergoeding van € 605. Dit bedrag wordt later verrekend met de koopprijs van de kavel.
- De kavel wordt dan 3 maanden voor u gereserveerd.

Stap 3: Koop de kavel

Besluit u de kavel te kopen? Dan krijgt u de **koopovereenkomst**. Hierin staat onder andere:

- De prijs van de kavel.
- Uw rechten en plichten als koper.
- U bent verplicht minimaal 5 jaar zelf in het huis te wonen en ingeschreven te staan.
- U mag de woning minimaal 5 jaar niet doorverkopen.

Na het tekenen van de koopovereenkomst krijgt u de grond **bouwrijp**. Dit betekent dat:

- De grond schoon is (geen vervuiling).
- Er kabels en leidingen liggen tot aan de kavel.
- Er kosten zijn voor **bouwaansluitingen**. Een bouwaansluiting loopt vaak via de aannemer. Maak hierover afspraken.

De verkoopvoorwaarden staan op onze [website](#).

Vorbereiding: waar moet u op letten?

1. Geldzaken

- Budget: Bereken van tevoren wat alles ongeveer gaat kosten (zoals kavel, vergunningen, ontwerp, bouw, inrichting en onverwachte kosten).
- Financiering: Ga op tijd in gesprek met de bank of financieel adviseur. Denk aan eigen geld, hypotheek of een lening en vergelijk de voorwaarden.

2. Uw bouwplan

- Uw bouwplan moet passen binnen het **TAM-plan** (bestemmingsplan).
- U moet zelf zorgen voor goede opvang van regenwater.
- Werk samen met een architect of deskundige.

3. Vergunningen

- U heeft een omgevingsvergunning nodig. De gemeente beslist hier binnen 8 weken over (soms 6 weken extra).
- U moet een omgevingsmelding (bouwtechnische bouwvergunning) doen. Meer informatie hierover staat op [onze website](#).

Extra kosten waar u rekening mee moet houden

- Notariskosten
- Kadasterkosten
- Aansluiting op water, stroom, internet en tv (zelf aanvragen via www.mijnaansluiting.nl)
- Kosten voor funderingsonderzoek
- Aanleg van een inrit en **rioolaansluiting**: bij aankoop van een kavel van de gemeente zijn deze meestal gratis. De inrit wordt in de woonrijpfase volgens tekening aangelegd. Als uw bouwplan hiervan afwijkt, overleg dan met de gemeente.

De bouw

- Aannemer kiezen: Vergelijk meerdere aannemers. Vraag offertes aan. Let op ervaring en garanties.
- Contract met aannemer: Leg afspraken duidelijk vast over kosten, planning, kwaliteit, bouwgaranties en verzekeringen.
- **Kwaliteitsborger**: U moet een onafhankelijke controleur inschakelen die controleert of de bouw veilig en volgens de regels verloopt.
- Aansluitingen regelen: Denk aan water (WML), elektriciteit (Enexis), internet (Ziggo/KPN), riool en de inrit.

Na de bouw

- Oplevering: Loop samen met de aannemer het huis na. Controleer of alles goed is opgeleverd.
- Verzekeringen: Regel een goede opstalverzekering en andere benodigde verzekeringen.
- Tuin aanleggen: Houd bij uw tuinontwerp rekening met de regels in het beeldkwaliteitsplan.

Vragen of meer informatie?

Kijk op www.peelenmaas.nl voor:

- De volledige verkoopvoorwaarden.
- Meer info over vergunningen, aansluitingen en regels.
- Links naar formulieren en aanvraagpagina's.

Disclaimer

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de inhoud of volledigheid van dit document. Het is alleen bedoeld als handreiking.