

Het Stappenplan voor uw Droomhuis

De Locatie

Gefeliciteerd met uw plannen! Dit werkdokument is de eerste, cruciale stap op weg naar uw droomhuis. Gebruik het om uw gedachten te ordenen en een solide basis te leggen. Een goede voorbereiding is het halve werk en voorkomt de duurste fouten.



*"Beste (ver)bouwer,
U weet wat u wilt bouwen en wat uw budget is. Nu komt de meest fundamentele en onomkeerbare beslissing in uw hele traject: de keuze van de bouwka-vel. De grond onder uw toekomstige huis bepaalt de spelregels voor het ontwerp, een groot deel van de kosten en, uiteindelijk, uw woongenot.*

Een fout in deze fase is later nauwelijks te herstellen. Daarom heb ik deze checklist voor u opgesteld. Het is geen formaliteit, maar uw belangrijkste verzekering tegen onvoorziene kosten en beperkingen. Gebruik het om systematisch de risico's in kaart te brengen en met vertrouwen de juiste keuze te maken."

Stap 1: Bestaande Woning?

De Strategische Keuze: Slopen of Verbouwen

Staat er al een huis op de kavel? Dan is dit je eerste, cruciale beslissing. De keuze is niet alleen financieel, maar heeft ook grote gevolgen voor de regelgeving.



*Tip:
"Onderzoek altijd de optie om een bestaande woning (deels) te behouden. Een project als 'verbouw' indienen in plaats van 'nieuwbouw' kan je vrijstellen van de strengste BENG-eisen en geeft meer flexibiliteit, bijvoorbeeld voor het behouden van een gasaansluiting als back-up. Dit kan duizenden euro's en een hoop hoofdbrekens schelen."*

- ☐ **Regelgeving Check**
Nieuwbouw moet voldoen aan zeer strenge BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen), mag geen gasaansluiting meer hebben en heeft hogere eisen voor daglicht en toegankelijkheid. Verbouw heeft soepelere regels, wat meer ontwerpvrijheid kan geven.
- ☐ **Bouwkundige Kwaliteit**
Laat de constructieve staat, de fundering en de aanwezigheid van waardevolle (monumentale) elementen beoordelen. Soms is de basisstructuur perfect herbruikbaar, wat aanzienlijk kan besparen op de kosten van het totaal.
- ☐ **Asbestinventarisatie**
Bij panden gebouwd voor 1994 is een asbestinventarisatie verplicht vóór sloop of verbouw. Een onverwachte asbestsanering kan een flinke extra kostenpost zijn.

Stap 2: De Juridische Fundering (De 'Grondwet' van uw kavel)

Dit zijn de regels die bepalen wat er mag. Een verkeerde aanname hier kan uw droom blokkeren.



*Tip:
"Staar u niet blind op de basisregels van het Omgevingsplan. De échte winst zit vaak in de slimme combinatie met de regels voor vergunningsvrij bouwen en de gemeentelijke afwijkmogelijkheden (de BOPA-procedure). Een architect weet hoe je deze regels kunt 'stapelen' om net die extra meters voor een werkkamer of grotere leefkeuken te realiseren die op het eerste gezicht onmogelijk leken."*

- ☐ **Omgevingsplan Analyse**
Vraag het volledige plan op. Wat zijn het bouwvlak, de maximale goot- en nokhoogte en het bebouwingspercentage? Zijn er specifieke welstandseisen?
- ☐ **Potentieel Vergunningsvrij Bouwen**
Onderzoek de regels voor vergunningsvrij bouwen op het achtererf. Dit kan extra ruimte opleveren voor een bijgebouw, kantoor of overkapping, bovenop wat het omgevingsplan toestaat.
- ☐ **Kadastrale Check & Plichten**
Controleer op erfdiensbaarheden (recht van overpad), kettingbedingen of een antispeculatiebeding (bouw- en bewoningsplicht).

Stap 3: De Fysieke Locatie (De beleving)

Beoordeel de locatie niet op papier, maar ervaar de locatie. Dit bepaalt uw toekomstige woongenot.



Tip:

"In de huidige markt is netcongestie een serieuze showstopper. Het checken van de beschikbare elektrische capaciteit is net zo belangrijk geworden als het checken van het omgevingsplan. Zonder voldoende stroom, geen warmtepomp en geen all-electric droomhuis."

- ☐ **Zon- & Schaduwstudie**
Bezoek de kavel op verschillende momenten (ochtend, middag, avond). Waar komt de zon op en onder? Is er schaduw van bomen of gebouwen van burenen?
- ☐ **Omgevingsscan**
Analyseer potentiële geluidshinder (wegen, industrie) en de mate van privacy. Informeer naar toekomstige bouwplannen in de omgeving.
- ☐ **Terrein & Toegang**
Is de kavel goed bereikbaar voor zwaar bouwverkeer? Staan er beschermde bomen die gekapt moeten worden (check kapvergunning)?

Stap 4: De Ondergrondse Risico's (Wat u niet kunt zien)



De onzichtbare ondergrond heeft een zeer zichtbare impact op uw budget en de haalbaarheid van uw plannen.

Tip:

"Beschouw bodemonderzoek en sondering niet als een kostenpost, maar als de beste verzekeringspremie die u kunt afsluiten. Een investering van een paar duizend euro vooraf kan een catastrofale verrassing van €50.000 tot €150.000 tijdens de bouw voorkomen."

- ☐ **Verkennd Bodemonderzoek**
Is er een 'schoongrondverklaring' (NEN 5740)? Dit is verplicht voor de vergunning. Besteed bijvoorbeeld speciale aandacht aan de PFAS en stikstof problematiek, wat tot hoge kosten kan leiden.
- ☐ **Sonderingsonderzoek**
Essentieel om de draagkracht van de grond te meten. Bepaalt of een goedkope 'fundering op staal' mogelijk is, of een dure paalfundering noodzakelijk is.
- ☐ **Grondwaterstand**
Laat de grondwaterstand onderzoeken, zeker als u een kelder overweegt. Een hoge stand kan een kelder aanzienlijk duurder of zelfs onmogelijk maken.

Stap 5: De Buurt & De Buren (De Sociale Context)

Uw woongenot wordt niet alleen bepaald door de kavel, maar ook door de omgeving en de mensen die er wonen. Een goede relatie met de burenen is geen luxe, maar een essentieel onderdeel van een soepel bouwtraject en uw toekomstige thuisgevoel.



Tip:

"Zie de participatieplicht niet als een last, maar als uw eerste kans om te investeren in een goede band met uw burenen. Een vroegtijdig, open gesprek over uw plannen kan een jarenlange juridische strijd voorkomen. Een kleine aanpassing in uw ontwerp uit respect voor de burenen is vaak de beste investering in uw eigen toekomstige woongenot."

- ☐ **Participatie & Burencontact**
De Omgevingswet verplicht u om de omgeving bij uw plannen te betrekken (participatie). Ga voor de aankoop al in gesprek met de directe burenen. Stel u voor, deel uw globale ideeën en luister naar hun eventuele zorgen. Dit creëert goodwill en kan latere bezwaarprocedures voorkomen.
- ☐ **Analyse van de Buurt**
Wat is de sfeer in de wijk? Wonen er jonge gezinnen, ouderen, of is het gemengd? Is er een actieve buurtvereniging? Loop of fiets op verschillende momenten door de wijk om de dynamiek te ervaren.
- ☐ **Voorzieningen & Bereikbaarheid**
Hoe ver zijn scholen, winkels, sportclubs en openbaar vervoer? Hoe is de verkeerssituatie tijdens de spits? Dit zijn praktische zaken die uw dagelijks leven sterk beïnvloeden.

Stap 6: De Aansluitingen & Capaciteit (De levensaders)

Een kavel is pas bewoonbaar met de juiste aansluitingen. De beschikbaarheid en kosten hiervan worden vaak zwaar onderschat.



Tip:

"In de huidige markt is netcongestie een serieuze showstopper. Het checken van de beschikbare elektrische capaciteit is net zo belangrijk geworden als het checken van het omgevingsplan. Zonder voldoende stroom, geen warmtepomp en geen all-electric droomhuis."

☐ Elektrische Capaciteit

Cruciaal: vraag bij de netbeheerder na welke aansluitcapaciteit beschikbaar is. Een standaard 3x25A is onvoldoende voor een luxe all-electric woning. Een verzwaring kan maanden tot jaren duren.

☐ Offertes & Planning

Vraag tijdig offertes op voor alle aansluitkosten bij de netbeheerders. De doorlooptijden kunnen lang zijn en moeten in de projectplanning worden opgenomen.

☐ Onderzoek bij verbouw goed of aanpassing van de meterkast nodig is: tijdelijke oplossingen kunnen onnodig veel geld kosten indien de netbeheerder niet binnen afzienbare tijd de aansluitingen kan ombouwen.

Stap 7: Het Volledige Financiële Plaatje (Alle bijkomende kosten)

De kavelprijs is slechts het begin. Maak een realistische begroting van alle kosten die erbij komen voordat de bouw start.



Tip:

"De grootste budgetfout is denken in twee posten: de kavel en de bouwsom. Er is een cruciale derde categorie: alle bijkomende kosten. Reken als vuistregel dat de kosten voor leges, onderzoeken, adviseurs en het bouwrijp maken 15-20% bovenop de kavelprijs kunnen komen. Door dit 'derde budget' vanaf dag één te reserveren, voorkomt u dat uw droom later financieel onhaalbaar blijkt."

☐ Totale Verwervingskosten

Bereken de koopsom + 8% overdrachtsbelasting (of 21% BTW) + notariskosten + taxatiekosten + eventuele makelaarskosten.

☐ Gemeentelijke Leges

Budgetteer de leges voor de omgevingsvergunning. Dit is vaak 2-5% van de totale bouwsom, een aanzienlijk bedrag.

☐ Overige 'Verborgene' Kosten

Denk aan: kosten kwaliteitsborger (Wkb, €8.000-€15.000), bouwrijp maken (€15.000-€30.000+), en alle benodigde onderzoeken.

Deze kosten voor de kavel vormen de basis van uw totale begroting. Om het volledige financiële plaatje van uw droomhuis in kaart te brengen – van de eerste schets tot de laatste verfkwest – gebruikt u onze gedetailleerde Checklist Financiën.

U heeft nu een solide basis. Tijd voor de volgende stap!

U heeft nu de belangrijkste vragen gesteld en de grootste risico's van uw potentiële kavel in kaart gebracht. Het lezen van een omgevingsplan of het interpreteren van een sonderingsrapport is echter specialistenwerk.

Voelt u zich overweldigd door de complexiteit? Dat is een teken van een goede voorbereiding.

Dit is het punt waarop Brikx het verschil maakt. Zet de volgende stap met zekerheid:

Start de gratis Brikx Chat en leg de best mogelijke fundering voor uw droomhuis.

Kijk op [www.Briksai.nl/chat](https://www.briksai.nl/chat) en start met zekerheid