Aandachtspunten bij de aankoop van een bouwperceel.

De zoektocht naar de ideale bouwgrond is een heel gebeuren. Er zijn namelijk heel wat factoren waarop je moet letten. Dat ene lapje bouwgrond mag er dan wel ideaal uitzien, toch is het belangrijk je niet halsoverkop in het bouwavontuur te storten. Controleer eerst zorgvuldig of er geen addertjes onder het gras zitten. De bouwgrond fungeert immers als de fundering van de toekomstige woning. Wij geven alvast een aantal tips om de keuze van de bouwgrond te vergemakkelijken.

Is het wel bouwgrond?

Ga na of het wel degelijk gaat over een perceel bouwgrond en niet over landbouwgrond. Dit kan je te weten komen door aan de verkoper een stedenbouwkundig uittreksel te vragen. Wettelijk moet de verkoper een stedenbouwkundig uittreksel kunnen voorleggen waarin duidelijk de bestemming van de grond staat vermeld. Kan hij dat niet en wil je de verkoop vastleggen, neem dan een koopoptie voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld drie weken) tot je officieel de garantie krijgt dat het perceel wel degelijk bouwgrond is. Als de verkoper een koopoptie weigert en je besluit de grond te kopen, laat dan in het compromis (de voorlopige verkoopovereenkomst) een clausule (opschortende voorwaarde) opnemen dat het attest binnen een bepaalde termijn moet worden uitgereikt. Als dat niet gebeurt, vervalt de verkoopovereenkomst. Je kan, zo nodig, het attest ook zelf aanvragen bij de gemeente.

Om te achterhalen of het al dan niet om bouwgrond gaat, kan je dus zelf ook contact opnemen met de dienst ‘omgeving’ van de gemeente. Vraag een stedenbouwkundig uittreksel aan, want mondeling verkregen informatie heeft geen juridische waarde. Het stedenbouwkundig uittreksel zal zich baseren op de ruimtelijke plannen waaronder het perceel valt en het plan- en vergunningsregister van de gemeente.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Wat mag ik bouwen op het betreffende perceel?
Iedere bouwgrond is onderworpen aan stedenbouwkundige voorschriften. Dit wil zeggen dat je niet zomaar mag bouwen wat je wil en waar je wil. Het is dus perfect mogelijk dat je woning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden. Het aantal verdiepingen bijvoorbeeld, of het type bebouwing: open, halfopen of gesloten. Maar ook het gebruik van bepaalde materialen kan worden opgelegd of verboden, net zoals een bepaalde helling van het dak, een minimum en maximum bouwoppervlakte en nog veel meer… .
Denk best op voorhand na wat voor huis je wil bouwen en bekijk de bouwvoorschriften nauwkeurig. De bouwvoorschriften verschillen van gemeente tot gemeente. Hou dus rekening bij het ontwerp van de woning met de bouwvoorschriften. Het is de taak van de architect om bij een ontwerp de bouwvoorschriften na te lezen en correct te verwerken in zijn ontwerpen.

Perceelgrootte - zorg voor voldoende ruimte.
Om echt comfortabel te bouwen en te wonen heb je een minimale grondoppervlakte nodig. Voor een open bebouwing mag je rekenen op een minimale oppervlakte van 400 tot 500 vierkante meter. Voor een perceel voor halfopen bebouwing is dat 240 tot 300 vierkante meter en voor een gesloten bebouwing volstaat tussen de 180 en 220 vierkante meter.

Oriëntatie - zonlicht benutten.
De oriëntatie is een vaak vergeten belangrijkheid bij de keuze van een bouwgrond. Sta er vooraf even bij stil wanneer je de zon wilt en wanneer juist niet. Kies niet zozeer voor de maximale lichtinval, maar denk goed na waar je gedurende de dag licht wilt. Kunnen de leefruimtes naar het zuiden of het zuidwesten worden gericht, zodat je volop kan profiteren van passieve zonne-energie? Naar het noorden gerichte leefruimten zijn kouder en donkerder en vergen meer verwarming en verlichting.

Perceelbreedte en tuindiepte.
Voor een traditionele open bebouwing reken je best op een perceelbreedte van tenminste zestien meter. Voor halfopen bebouwing is een tiental meter een gezond minimum.
In de meeste gemeenten geldt een bouwvrije voortuinstrook van minimaal vijf meter. Voor de achtertuin wordt een diepte van tien meter standaard in verkavelingen aangehouden, maar hier hangt alles af van je tuinwensen. De afgelopen 25 jaar is de gemiddelde oppervlakte van een bouwgrond fel gekrompen. Toch zijn er voor wie dat wil nog steeds heel wat mogelijkheden om een mooi bouwperceel te bemachtigen.

Grondstabiliteit.
Ga zeker na of er al ooit een grondsondering van de bouwgrond is gebeurd. Indien niet, dan neem je een risico. Voor drassige of opgehoogde gronden is een normale fundering niet sterk genoeg om het gewicht van een woning te kunnen dragen. Er zullen dan palen in de grond moeten worden geheid, of er zal een zwevende (gewapende) vloerplaat moeten worden voorzien. De meerkosten kunnen flink oplopen!
Bij twijfel kan alleen een grondig grondonderzoek zekerheid geven, alhoewel een oppervlakkige sondering nooit een overbodige luxe is. Check zeker ook nadien of de bouwonderneming waarmee je wil bouwen zo'n sondering standaard uitvoert voorafgaand aan een offerte.
Informeer ook eens naar de geschiedenis van de grond bij de buren of bewoners in de straat. Vaak levert dit nuttige informatie op.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Is het perceel bouwrijp?
Staat de bouwgrond vol beplanting en wildgroei die gerooid moeten worden of ligt er een hoop puin of opgehoogde grond of vroegere funderingsresten dat opgeruimd moet worden? Belangrijk voor je budget!
Bovendien moet je bouwgrond op een ideale hoogte liggen ten opzichte van het straatniveau. Graaf- of ophogingwerken kosten een hoop geld. Het ideale terrein voor een landelijke woning ligt ongeveer 50 cm boven het straatpeil, is horizontaal in de straatrichting, en helt lichtjes naar achter toe.
Een hellend perceel hoeft niet steeds problematisch te zijn. Een goede architect maakt er vaak iets mooiers van.

Verplicht bodemattest.
Kan de verkoper je het verplichte bodemattest voor leggen? Daarvoor kijkt OVAM (de afvalstoffenmaatschappij) haar register van verontreinigde gronden na en vermeldt ze op het attest of het terrein daarin al dan niet is opgenomen. Het saneren van verontreinigde grond kan zeer duur zijn. Zonder bodemattest zal de notaris bovendien geen verkoopakte verlijden. De verkoper of notaris (of makelaar) dient het bodemattest aan te vragen. Het bodemattest moet de toekomstige koper beschermen tegen mogelijk vervuilde en verontreinigde grond.
Meer informatie over de taak van OVAM is te vinden op: http://www.ovam.be

Bereikbaarheid – ontsluiting.
Hoe zit het met de bereikbaarheid: afstand tot werk of stad en autowegen, het openbaar vervoer, scholen in de buurt, … ? De ligging van de bouwgrond is belangrijk. Wees niet te snel tevreden. Zorg ervoor dat de bouwgrond niet te ver afgelegen is van je dagelijkse behoeften. Later kunnen schoolgaande kinderen op eigen houtje ook eens de fiets nemen als je niet te ver van de school gebouwd hebt.
Is er geen geluidsoverlast of milieuhinder? Autowegen, spoorwegen, lawaaierige en vervuilende bedrijven kunnen tot ver in de omtrek storend zijn.

Bepaal tijdig je totaalbudget.
Na de aankoop van een perceel is het de bedoeling dat je hierop jouw gewenst bouwproject kan realiseren. Bij de aankoop van een bouwgrond moet je hier al rekening mee houden om niet voor verrassingen te staan in een latere fase. Dat een bouwgrond voor een bepaald bedrag te koop staat, wil dat niet zeggen dat dat het bedrag zal zijn dat je eraan moet spenderen. Staar je dus niet blind op die vraagprijs, want er komen nog 'notariskosten' bovenop, zoals: registratierechten, ereloon en aktekosten.
De verkavelings- en metingskosten vallen normaal gezien ten laste van de verkoper. Toch kan in het compromis een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper hiervoor opdraait. Allemaal extra bedragen waar je zeker rekening mee moet houden met je lening en droomproject in het achterhoofd.

Zijn alle nutsvoorzieningen aanwezig?
Als deze over enige afstand aangevoerd moeten worden, gebeurt dit meestal op kosten van de aanvrager. Is er een openbaar waterleidingnet, een aardgasleiding, is er tv-distributie en ligt er een telefoonkabel?