

# UW EIGEN HUIS BOUWEN

IN 5 STAPPEN VAN  
KAVEL NAAR DROOMHUIS



# POLDERZICHT

VAN KAVEL NAAR DROOMHUIS

Vanaf het moment dat u een kavel koopt gaat u natuurlijk meteen aan de slag met het realiseren van uw woning. Een uitdaging die vooral leuk, maar ook pittig kan zijn. Dit stappenplan helpt u door het proces van aankoop tot oplevering. Een verbeelding van deze stappen vindt u in het processchema.

### **Stap 1: Oriëntatie**

U kiest een kavel die past bij uw wensen. Dat betekent natuurlijk dat de grondprijs acceptabel is, maar ook dat de bouwregels die gelden voor de kavel er niet voor zorgt dat u te veel concessies moet doen. Vervolgens maakt u een wensenlijst voor uw woning: het programma van eisen.

### **Stap 2: De grondverwerving**

U kunt de door u gekozen kavel "in optie" nemen. Daarmee krijgt u het recht op koop tot uiterlijk 8 weken na ondertekening van de optieovereenkomst zonder dat de kavel aan iemand anders wordt verkocht. Dat geeft u bijvoorbeeld de tijd uw plannen verder uit te werken.

Nadat u de optieovereenkomst ondertekent, een optievergoeding van €500,00 betaalt en een kopie van uw identiteitsbewijs aanlevert is de kavel "in optie". Als u de optie wilt lichten ondertekent u de koopovereenkomst en geeft u een bankgarantie af van 10% van de koopsom. U bent dan eigenaar van de kavel en ontvangt het handboek "kavels Polderzicht". Dit handboek wijst u als eigenaar de weg bij het ontwerp en de bouw van uw toekomstige woning.

### **Stap 3: Het ontwerp**

Nadat u uw kavel heeft gekocht kunt u starten met het ontwerpen van uw woning. Het zelfbouwtraject is uitdagend en avontuurlijk, maar vraagt ook tijd en kan ingewikkeld zijn. Daarom kan het verstandig zijn een architect in te schakelen die u daarbij helpt en aansluit bij uw wensen en ideeën. Het is belangrijk om een architect te kiezen met wie het klikt en die aanvoelt wat u wilt. Samen werkt u aan het ontwerp, berekent u de bouwkosten en gaat u in gesprek met de stedenbouwkundige van de gemeente.

Uw architect gaat met het programma van eisen aan de slag, maakt eerst een schetsontwerp en daarna een voorlopig ontwerp. In deze fase kunt u nog veel invloed uitoefenen op de hoogte van de kosten. Deze kosten hangen in belangrijke mate af van het ontwerp van het inrichtingsniveau van uw woning; bijvoorbeeld de mate van luxe van badkamer of keuken. Extra kosten, naast de grond- en bouwkosten, waar u op moet rekenen zijn onder andere het honorarium van de architect en andere adviseurs, leges voor uw vergunningen, notaris- en hypotheekkosten, overbruggingshypotheken, verzekeringen en eventuele garanties op uw aannemer, aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en verhuiskosten. Als indicatie kunt u aanhouden dat de bijkomende kosten circa 10-20% van de bouwkosten uitmaken. Op voorhand heeft u alleen zekerheid over de grondkosten.

Dit is namelijk de prijs die u betaalt voor de kavel. Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de grootte en het ontwerp van uw woning en hoe goed u kunt onderhandelen.

Op basis van het voorlopig ontwerp (VO) is al een grove kostenraming te maken. Laat dit voorlopig ontwerp toetsen door een financieel adviseur, zodat u de kosten kunt schatten of het ontwerp moet aanpassen. Zodra het voorlopig ontwerp gereed is adviseren wij u om contact op te nemen met de stedenbouwkundige van de gemeente voor een verkennend gesprek. Dit vooroverleg is ter voorbereiding op de behandeling van het ontwerp in de Welstandscommissie. De Welstandscommissie is een zwaarwegend adviesorgaan op het gebied van beeldkwaliteit voor de gemeente als het gaat om het verlenen van de omgevingsvergunning. Pas als het voorlopig ontwerp door u is goedgekeurd kan worden begonnen aan het definitief ontwerp (DO). In het definitief ontwerp wordt het ontwerp verder uitgewerkt en vastgelegd. In deze fase maakt u keuzes voor materiaalgebruik, definitieve indeling en gevels. Vervolgens vindt nogmaals toetsing plaats door de door u ingeschakelde financieel adviseur. Aan het einde van het definitief ontwerp start de aanvraag van de omgevingsvergunning.

#### **Stap 4: Vergunning en Aanbesteding**

Als er een definitief ontwerp op tafel ligt is het tijd om de vergunning aan te vragen. Er wordt dan getoetst of uw woning voldoet aan de eisen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de bebouwingsregels. Terwijl de aanvraag loopt kunt u het ontwerp verder gaan uitwerken tot in detail. Denk aan materialen en producten en het aanbesteden van het werk aan een geschikte aannemer.

##### Vergunning

De omgevingsvergunning vraagt u aan als het definitief ontwerp gereed is. U dient uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning. U dient uw aanvraag in via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Met een omgevingsvergunning die rechtskracht heeft, kan de grond geleverd worden (de omgevingsvergunning is dan nog niet onherroepelijk).

In de aanvraag wordt getoetst of uw woning voldoet aan bouwtechnische eisen conform de Woningwet en het Bouwbesluit. Daarnaast wordt getoetst of uw woning inderdaad voldoet aan alle bebouwingsregels. Voor de omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht.

De standaardbehandeling voor de omgevingsvergunning duurt maximaal 8 weken en kan met 6 weken verlengd worden. Daarna wordt een vergunning verleend die in principe bruikbaar is, maar derden hebben nog 6 weken de mogelijkheid om bezwaren in te dienen. Na de bezwaarperiode en de afhandeling van eventuele bezwaren is de vergunning onherroepelijk. Als u de bouw start terwijl de vergunning nog niet onherroepelijk is, loopt u een risico. Veel aannemers, en ook de bank, zullen hier niet aan willen beginnen.



### Aanbesteding

Parallel aan de behandeling van de omgevingsvergunning werkt u met uw architect het ontwerp verder uit tot een bestek. In het bestek en de bijbehorende tekeningen staat exact omschreven wat en hoe er gebouwd gaat worden, met welke materialen en bouwproducten. U selecteert één of meer aannemers die op basis van bestek en tekeningen een offerte maken. Zoek een aannemer die aangesloten is bij Woningborg of een andere organisatie die garandeert dat uw woning wordt afgebouwd als de aannemer daar niet meer toe in staat is. Uw architect of bouwbegeleider kan u hierbij helpen.

Als u eruit bent wie u de opdracht gunt, sluit u de aannemingsovereenkomst en kan met de uitvoering van start worden gegaan. Bij een catalogusbouwer slaat u de aanbesteding feitelijk over, de ontwerper en bouwer horen hier bij elkaar.

### **Stap 5: Uw huis bouwen**

Als de noodzakelijk procedures zijn afgerond, kunt u beginnen met bouwen. Dat moet u wel binnen 6 maanden (26 weken) na het verkrijgen van de vergunning doen. De oplevering van uw huis moet dan maximaal twee jaar na het starten van de bouw plaatsvinden. Op dat moment krijgt u de sleutel van de aannemer en bent u eigenaar van uw eigen woning!

# MEER WETEN?

## UW DROOMHUIS IS DICHTERBIJ DAN U DENKT

Heeft u vragen over het bouwen van uw eigen huis? Of heeft u interesse in één van onze kavels? Neem dan gerust contact met ons op.

### Vriekavels BAR

T. 06 - 13 37 14 25

T. 010 - 506 11 11 (algemeen nummer)

E. [info@vriekavelsbar.nl](mailto:info@vriekavelsbar.nl)

W. [www.vriekavelsbar.nl](http://www.vriekavelsbar.nl)



# POLDERZICHT

VAN KAVEL NAAR DROOMHUIS