

4 Aankoop en ontwerp

U gaat zelf uw eigen huis bouwen, een belangrijke stap. Het is een uitdagende ervaring die tijd, creativiteit en doorzettingsvermogen vraagt. Maar het resultaat, uw droomhuis is vervolgens de beloning. Voordat u kunt gaan bouwen is er veel te regelen: de selectie en aankoop van de kavel, het ontwerp van de woning, de aanvraag van een omgevingsvergunning en de materiaalkeuze voor uw woning.

Voor algemene informatie kunt u terecht bij Vereniging Eigen Huis. Op de website www.veh.nl kunt u een handboek bestellen. Dit handboek bereidt u zo goed mogelijk voor op de taak van opdrachtgever en gesprekspartner van verschillende partijen. In iedere fase wordt advies gegeven en gewezen op mogelijke valkuilen.

De stappen die u moet zetten voor en tijdens het bouwen van het huis hebben wij uitgewerkt in een proces. Dit stappenplan bestaat uit de volgende fases. Het proces is een indicatie. U kunt het proces natuurlijker sneller doorlopen.

- 1. Inschrijving:** U heeft zich ingeschreven voor één of meerdere kavels in de Dijkjes in Elburg. Op het inschrijfformulier heeft u uw eerste voorkeur opgegeven, gevolgd door een tweede en eventuele derde keuze. Indien u zich inschrijft voor een twee-onder-een-kapwoning moet u dit samen doen met uw medebouwer. Uitsluitend als koppel is uw inschrijving geldig.
- 2. Toewijzing:** De kavels worden toegewezen en wanneer u bent ingeloot voor een kavel brengt de makelaar u op de hoogte en nodigt u uit voor een gesprek. De kavel is tot het gesprek voor u **gereserveerd**. Na het gesprek kunt u afzien van de kavel of een optie nemen.
- 3. Optie op een kavel:** u heeft twee weken een optie op een kavel. Na deze twee weken kunt u aangeven of u tot aankoop over wilt gaan. Indien u niet tot aankoop overgaat komt uw optie te vervallen. Indien bij de kavel van de twee-onder-een-kapwoning één van het koppel afziet van de kavel komt de reservering voor het koppel te vervallen.
- 4. Tekenen koopovereenkomst:** Indien u wel tot aankoop overgaat wordt er een koopovereenkomst gesloten met Van Wijnen Projectontwikkeling B.V.. U betaald twee weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een aanbetaling van € 4.500,- inclusief B.T.W. aan Van Wijnen.
- 5. Koopovereenkomst getekend en dan:**
In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor 9 maanden opgenomen voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Bij het ontwerpen van uw woning vindt een afstemming plaats met de supervisor van het plan. De supervisor is Luc Bos. Door de beoordeling in een vroeg stadium plaats te laten vinden bespaart u wellicht onnodige ontwerpkosten en tijd. Het schetsontwerp met intenties, de idee en referentiebeelden voor uw ontwerp legt u voor aan de supervisor. De uitgangspunten van het kavelpaspoort worden ook meegenomen en getoetst. Na een reactie van de supervisor laat u het schetsontwerp uitwerken tot voorlopig ontwerp. Nu vindt ook een afstemming met welstand plaats en de supervisor geeft een reactie. Vervolgens laat u het voorlopige ontwerp uitwerken tot een definitief ontwerp. Als het definitief ontwerp inclusief materiaalgebruik klaar is legt u het ontwerp nogmaals voor aan de supervisor en volgt een eindadvies. Na een positief advies kan de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) worden aangevraagd.
- 6. Notarieel transport**
Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is heeft u twee maanden de tijd om het transport bij de notaris te laten plaatsvinden. Uw financiering dient dan afgerond te zijn en u betaald de kosten van de grond aan Van Wijnen Projectontwikkeling BV. De grond is dan in uw eigendom.



7. Start bouw van de woning

Zodra de vergunning onherroepelijk is en de contracten met de aannemer zijn getekend, kunt u beginnen met de bouw van uw droomhuis. Als het goed is heeft u al een opdracht verleend aan de aannemer en heeft hij nu nog een maar een korte voorbereidingstijd nodig. De bouw zelf neemt gemiddeld 10 maanden in beslag maar dit kan sneller zijn. De bouw van uw droomhuis moet binnen 6 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning starten. De oplevering moet binnen twee jaar gebeuren.

8. De oplevering van uw huis en wonen.

Zodra de woning klaar is levert de aannemer samen met u de woning op. U kunt dan in uw droomhuis gaan wonen. Bij de oplevering van het huis neemt u contact op met de gemeente.



Werkwijze

Wanneer u een kavel aanschaft kunt u meteen met een architect of aannemer aan de slag. De keuze is aan u. We geven u graag een stappenplan als leidraad mee.

Stap 1: BEPALEN BOUWBUDGET

Op basis van de informatie die u heeft ontvangen bij het ondertekenen van de koopovereenkomst, start voor u het ontwikkelingsproces van uw woning. Het is van belang tot de juiste budgettering te komen. Hou in elk geval rekening met de navolgende kostenposten die **niet zijn inbegrepen** bij de koopsom van uw kavel:

- Bouwkosten van uw woning
- Kosten tuinaanleg en erfafscheidingen
- Honorarium architect
 - Schetsontwerp
 - Voorlopig ontwerp
 - Definitief ontwerp
 - Bestektekeningen /bouwvoorbereidingstekeningen
 - Uitvoeringstekeningen
 - Bouwbesluitberekeningen (o.a. daglicht, ventilatie en EPN-berekening)
- Honorarium adviseurs
- Legeskosten (zie www.elburg.nl verordening leges 2019 tarieven)
 - Kosten aanvraag omgevingsvergunning
- Aansluitkosten
 - Water
 - Elektra
 - Riolering/drainage
 - Kabeltelevisie (CAI)
 - Telefoon
- Notarieel transport hypotheekakte (transport grondakte is in de koopsom inbegrepen)
- Rente over de grond vanaf **1 november 2019**.
- Kosten van bouwgaranties zoals S.W.K. of Bouwgarant

Kosten die **wel zijn inbegrepen** bij de koopsom van uw kavel zijn:

- De kosten vermeld op de prijslijst



Stap 2: HET ONTWERP

Programma van eisen

Na het vaststellen van de benodigde budgetten worden uw woonwensen vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE). In het kort is dat een beknopte omschrijving van uw woning. Het aantal kamers, de omvang van de kamers, de gebruiksmogelijkheden en de schakeling. Tevens wordt de beoogde uitstraling, de vormgeving en materiaalgebruik van uw woning vastgelegd.

Adviseurs

Voor het ontwikkelen van uw woning zijn adviseurs noodzakelijk. U bent geheel vrij in het selecteren en contracteren van deze adviseurs. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de keuze van een architect of een aannemer (catalogusbouwer). Hoe wel rekening met:

- Beoordeling capaciteit van adviseur;
- Haalbaarheid van contractuele voorbereidings- en uitvoeringsplanning;
- Compleetheid van de opdracht;
- Advisering hoogte honorarium op basis van voorwaarden beroepsvereniging(en).

Sondering en funderingsadvies

Om de funderingsmethode te kunnen bepalen is een sondering noodzakelijk. Dit sonderingsonderzoek kan pas plaatsvinden als de vorm en de plaats van uw woning bekend is. De sonderingen dient u zelf te verzorgen, eventueel in overleg met en onderdeel uitmakend van de overeenkomst tussen u en de constructeur.

Schetsontwerp

Het schetsontwerp is een eerste vertaling van uw woonwensen zoals die zijn geformuleerd in het Programma van Eisen. Het schetsontwerp bestaat uit de intenties, de idee en referentiebeelden. Uw legt het schetsontwerp voor aan de supervisor van het plan. Op basis van dit schetsontwerp kan een eerste globale toetsing plaatsvinden met het bouwbudget. Indien het schetsontwerp voldoet aan het Programma van Eisen en binnen het budget past, kan u het plan verder uitwerken naar een voorlopig ontwerp

Voorlopig ontwerp

Het voorlopige ontwerp wordt ook door de supervisor Luc Bos getoetst aan de ontwerpvoorschriften. Om een goede toetsing te kunnen verrichten, dient het voorlopige ontwerp te bestaan uit de volgende onderdelen:

- Situatie 1:500, inclusief plaatsen inrit en parkeerplaats(en) op eigen erf
- Plattegronden 1:100
- Gevels en doorsneden 1:100
- Materiaal exterieur
- Principedetails exterieur 1:5



De supervisor Luc Bos verstrekt een advies binnen 4 tot 6 weken na het beschikbaar stellen van het voorlopig ontwerp. Aan de hand van het advies gaat u uw woningontwerp verder uitwerken tot een definitief plan.

Luc Bos Stedenbouwkundigen te Amersfoort

T: 033 465 18 66

M: hq@lucbos.eu



Definitief ontwerp en omgevingsvergunning

Als het definitief ontwerp klaar is legt u het ontwerp nogmaals voor aan de supervisor. De supervisor voorziet het ontwerp van een advies en stemt het ontwerp af met de commissie welstand. Na het verkrijgen van een positief advies en technische uitwerking in het definitief ontwerp, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. U bent zelf verantwoordelijk voor de compleetheid van de omgevingsvergunningstukken en de indiening hiervan. De noodzakelijke stukken voor het aanvragen van een omgevingsvergunning kunt u opvragen bij de Gemeente Elburg of downloaden op www.rijksoverheid.nl. Een gebruikelijke termijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning bij de gemeente bedraagt circa 8 weken. Vervolgens ligt de vergunning 6 weken ter visie en is daarna, indien geen bezwaar, onherroepelijk.

Aannemingsovereenkomst

Het is aan te bevelen dat u voordat u de vergunning aanvraagt een bouwkostenraming of begroting heeft zodat u weet wat de bouwkosten van de woning zijn. Na overeenstemming over het definitieve ontwerp en de bouwkosten kan de aannemingsovereenkomst met de aannemer van uw woning worden opgemaakt.

Aansluitingen

Ten behoeve van nutsaansluitingen van uw woning dient u contact op te nemen met de nutspartijen. De positie van de woning en de meterkast dienen dan definitief te zijn (definitief ontwerp). De aanvraag voor de definitieve aansluitingen en de bouwaansluitingen voor de realisatie van de woning worden door u zelf of door uw aannemer gedaan. In het terrein wordt een schoonwater en vuilwaterriool aangelegd. De aansluitpunten staan indicatief weergegeven op het kavelpaspoort. Uw aannemer kan uw woning hierop aansluiten.

Bouwgarantie

Het is verstandig om de woning te bouwen met een bouwgarantie zoals SWK-garantie of bouwgarant. De aanvraag hiervoor moet worden verricht door uw aannemer. Voor de aanvraag dient het definitief ontwerp en het bestek/technische omschrijving door u beschikbaar te worden gesteld.

Start bouw

De aanvang van het bouwen van uw woning kan plaatsvinden nadat:

- De kavel en omringende locatie bouwrijp is;
- Het notarieel transport van de kavel heeft plaatsgevonden;
- De omgevingsvergunning onherroepelijk is;
- De aannemingsovereenkomst is getekend.

Planning

Een goede en reële voorbereiding- en uitvoeringsplanning is noodzakelijk om het ontwikkelingsproces en de bouwtijd inzichtelijk te krijgen. Een royale gangbare bouwperiode van een vrijstaande woning bedraagt circa 10 maanden. Voor de voorbereiding tot start bouw moet u ook al gauw rekening houden met een dergelijke periode.



Regels over het gebruik van de bouwplaats

De bebouwing van de Dijkjes wordt in principe door verschillende aannemers uitgevoerd met uitzondering van de projectmatig ontwikkelde delen. Deze delen worden gerealiseerd door Van Wijnen. De vrije kavels worden als bouwrijpe kavels individueel verkocht. De bebouwing van deze kavels zal door de desbetreffende kopers aan een door hen te kiezen aannemer worden gegund. Om de bouwactiviteiten in het gebied goed te laten verlopen heeft Van Wijnen een aantal regels en aanbevelingen opgesteld:

- In verband met veiligheid, aansprakelijkheid en bescherming van de bouwmaterialen en bouwwerken bent u verplicht om de eigen bouwplaats van een (tijdelijke) afrastering te voorzien.
- Het plaatsen van keten, loodsen of reclameborden dient op de eigen kavel plaats te vinden.
- Van Wijnen verzorgt de coördinatie van het woonrijp maken (aanleg tijdelijke of definitieve bestrating en inrichting van het openbaar gebied). De planning van e.e.a. wordt in hoofdzaak bepaald door de bebouwing en oplevering van de woningen die wel of niet in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden BV wordt uitgevoerd.
- Indien het openbaar gebied woonrijp is en aan uw woning nog gebouwd wordt/moet worden dan zullen er in overleg met aannemer van de infra voorzieningen moeten worden getroffen om de bestrating en inrichting te beschermen. Deze voorzieningen zijn voor rekening van de koper.
- Het openbaar gebied dient tijdig vrij te zijn van materiaal en materieel om de inrichting en inplanting in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden BV mogelijk te maken. Omtrent de planning daarvan zal circa 4 weken voor de uitvoering daarvan een bericht uit worden gedaan. Met uitgelopen of verlate bouwactiviteiten kan bij de inrichting en inplanting geen rekening worden gehouden.
- Het gebruik van de bouwwegen ten behoeve van de bouw is met regulier (bouw)transport geoorloofd over de aangelegde bouwwegen. Het is niet toegestaan om de bouwwegen te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen of anderszins het gebruik van de bouwwegen feitelijk te beperken of onmogelijk te maken.
- Eventuele beschadigingen aan de beschikbare bouwwegen dienen te worden gemeld aan de infra-aannemer die de reparatie zal verzorgen en de kosten daarvan rechtstreeks met u zal afhandelen.
- In het terrein wordt een schoonwater- en vuilwaterriool aangelegd. De aansluitingen opdat riool (ook tijdelijke aansluitingen) op de eigen kavel dienen met de infra-aannemer te worden geregeld. Alle gebruikelijke regels van de Gemeente Elburg zijn van toepassing. De aanleg van leidingen in het openbaar gebied komen ten laste van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden BV. De aansluitkosten van de riolering zijn voor rekening van de koper.
- De nutsaansluitingen moeten rechtstreeks met de betreffende nutsbedrijven worden geregeld zoals dat ook elders in Elburg gebruikelijk is. In de wijk De Dijkjes is geen gasaansluiting aanwezig.
- Afval dient volgens de regels van de Gemeente Elburg gescheiden te worden afgevoerd. Op het bouwterrein mag geen afval worden begraven of verbrand. Eventueel tijdelijke opslag van het afval moet zodanig geschieden dat zwerfvuil wordt voorkomen.
- Van Wijnen Projectontwikkeling Midden BV is/zijn niet aansprakelijk voor schade of vermissing van/aan eigendommen van kopers van vrije kavels of personen/bedrijven werkend voor of namens deze kopers.

