

HANDBOEK ZELFBOUW

DE ZAAANSE EILANDEN

Januari 2015

Dit handboek is een uitgave van de gemeente Zaanstad.
Voor vragen, zie www.dezaanseeilanden.nl.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Spelregels	3
3. Architect	5
4. Adviseurs.....	7
5. Stappenplan zelfbouw.....	8
6. Ontwerpfase.....	9
7. Supervisieteam.....	10
8. Omgevingsvergunning.....	12
9. Levering kavel.....	13
10. Aanbesteding	15
11. Aannemer.....	16
12. Zelf werkzaamheden uitvoeren.....	17
13. Uitvoering en logistiek.....	18
14. Straatnamen, huisnummers en postcodes.....	19
15. Nutsvoorzieningen	20
16. Kosten van de woning	21
17. Overige kosten.....	22
18. Financiering.....	22
19. Overeenkomsten en juridische zaken.....	23
20. Nuttige adressen en links	24

Bijlage 1:.....Stappenplan zelfbouw

Bijlage 2:.....Plattegrond straatnamen

Disclaimer

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige of onjuiste informatie is opgenomen. De gemeente Zaanstad kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

1. Inleiding

De gemeente Zaanstad geeft bouw kavels uit in het plangebied De Zaanse Eilanden. Het project biedt u de unieke mogelijkheid een op maat ontworpen woning te realiseren op een unieke locatie. In dit handboek vindt u informatie over de belangrijkste zaken waarmee u te maken krijgt bij het bouwen van uw eigen woning. Verder is er op de website www.dezaanseeilanden.nl een tabblad vragen. Ook daar is veel informatie te vinden en het wordt telkens aangevuld en bijgewerkt.

2. Spelregels

Het kopen van een bouw kavel betekent dat u de vrijheid hebt om zelf te bepalen hoe uw woning er uit komt te zien. Aan die vrijheid wordt een aantal beperkingen gesteld, zoals hieronder beschreven.

Zelfbewoningsplicht

De kavels worden uitgegeven voor zelfbouw. Dat betekent dat u een kavel koopt om er voor uzelf een woning te realiseren. In de koopovereenkomst wordt daarom de bepaling opgenomen dat het voor de duur van één jaar na de oplevering van de woning niet mogelijk is de woning te verkopen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente. Uiteraard wordt die toestemming gegeven wanneer er sprake is van bijzondere (persoonlijke) omstandigheden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de woningbouw mogelijk op de Zaanse Eilanden. Hierin wordt onder andere geregeld de situering van de woonblokken, de maximum bouwhoogte van de woningen en de diepte van de kavels. Ook de ligging van de wegen en de waterpartijen wordt erin bepaald. Het bestemmingsplan geeft ook regels over hoe de verschillende bestemmingen mogen worden gebruikt. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting op 18 december 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf begin januari 2015 op de volgende manieren te raadplegen

- Elektronisch via de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Als pdf bestand inclusief bijbehorende stukken op de gemeentelijke website: www.zaanstad.nl (zoekterm 'bestemmingsplan').

Kavelpaspoort

Door te werken 'kavelpaspoort' krijgt de koper onder bepaalde voorwaarden zekerheid en vrijheid om zijn woonwens te realiseren. Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst van de grondkavel. Aldus heeft het kavelpaspoort een privaatrechtelijk karakter. Voordeel daarvan is dat hierin zaken geregeld kunnen worden die niet thuishoren in een (publiekrechtelijk) bestemmingsplan. Ingeval kavelpaspoort en bestemmingsplan niet met elkaar overeenkomen, gaan de bepalingen van het bestemmingsplan voor. In het kavelpaspoort zijn onder andere specifieke regels gesteld over de te hanteren architectuur, hoe groot de woning mag zijn en welk deel van de kavel u mag bebouwen. Het kavelpaspoort kunt u raadplegen via de website www.dezaanseeilanden.nl en het tabblad 'jouw huis'.

Welstandseisen

Het ontwerp van uw woning wordt getoetst aan eisen van welstand. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke u kunt raadplegen via de website www.dezaanseeilanden.nl en het tabblad 'jouw huis'.

Bouwbesluit

De belangrijkste technische eisen waar uw woning aan moet voldoen zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Het bouwbesluit geeft de minimum technische bouwvoorschriften voor een bouwwerk. De voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Uw architect moet er voor zorgen dat het ontwerp voldoet aan alle eisen van het bouwbesluit. Het bouwbesluit is een nogal ingewikkeld en technisch document. Het is hier te raadplegen via www.bouwbesluitonline.nl.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dat betekent dat afvalwater (vuil water) en regenwater (schoon water) gescheiden worden afgevoerd. U moet er in het ontwerp van de woning rekening mee houden dat de hemelwaterafvoer (regenpijpen) rechtstreeks moet worden aangesloten op het aangrenzende slootwater.

Gemeentelijke Bouwverordening

In de gemeentelijke bouwverordening heeft de gemeente bepalingen over het gebruik van woningen en terreinen en over het uitvoeren van bouwwerkzaamheden vastgelegd. Ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning wordt als voorwaarde gesteld dat er nog een bouwveiligheidsplan wordt aangeleverd, toegespitst op de situatie ter plekke. De bouwverordening is via internet te raadplegen:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Zaanstad/5424/5424_1.html

Bouwplaats

Rondom uw kavel zullen min of meer gelijktijdig meerdere aannemers aan het bouwen zijn. Werken met meerdere partijen op een (relatief) klein oppervlak vereist onderlinge afstemming, de gemeente zal een bouwplaatscoördinator voor De Zaanse Eilanden benoemen.

Geschakeld bouwen

Wanneer u uw woning op de erfrens bouwt of de gehele kavelbreedte bebouwt bestaat de kans dat er een woning tegen de uwe wordt aangebouwd of dat u een woning bouwt tegen een andere woning aan. Hiervoor is een aparte notitie met spelregels geschreven, welke te raadplegen is via de website www.dezaanseeilanden.nl (tabblad vragen, technisch).

3. Architect

De gemeente vindt het wenselijk dat u een architect inschakelt voor het vervaardigen van het ontwerp van uw woning. De architectentitel is beschermd. Kiest u dus een architect die is ingeschreven in het Nederlandse Architectenregister van de [Stichting Bureau Architectenregister](#).

Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem/haar op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn. Beperkt u de uw keuzemogelijkheden niet en ga bij meerdere architecten langs en kijk wat qua aanpak, sfeer en kwaliteit het beste bij u past. Veel informatie over architectenbureaus is via internet beschikbaar. Op de website van De Zaanse Eilanden - www.dezaanseeilanden.nl – is een inspiratiepagina met allerlei specifieke informatie over architecten die zich al hebben verdiept in het project en veelal ook al een basisontwerp hebben uitgewerkt. Daarnaast is er een algemene website over zelfbouw in Zaanstad, te weten www.zelfdoeninzaanstad.nl en een algemene website over zelfbouwen in Nederland, te weten www.zelfbouwinnederland.nl.

Werkzaamheden van de architect

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de werkzaamheden van de architect. De architect is uw belangrijkste adviseur in de periode tot de oplevering van de woning. De architect moet er natuurlijk vooral voor zorgen dat uw woonwensen vertaald worden in een voor u aansprekend architectonisch en ruimtelijk ontwerp. Dat is echter maar een deel van zijn/haar werkzaamheden.

Tot de standaardwerkzaamheden van de architect behoort het volgende:

- Opstellen / afronden programma van eisen;
- Het ruimtelijke en architectonisch ontwerp;
- Technische uitwerking van het ontwerp;
- Detaillering van het ontwerp;
- Aanvragen omgevingsvergunning;
- Het maken van berekeningen;
- Het opstellen van begrotingen.

De verschillende werkzaamheden worden hieronder toegelicht.

Opstellen / afronden programma van eisen

Voordat u de architect selecteert heb u wellicht zelf al uw eisen en wensen vastgesteld. Het is de taak van de architect om ervoor te zorgen dat uw programma van eisen en uw budget op elkaar afgestemd worden om te voorkomen dat het plan te duur wordt. De architect stelt daarom op basis van het programma van eisen een eerste stichtingskostenbegroting op; de berekening van de kosten van uw woning.

Ruimtelijk en architectonisch ontwerp

In het ruimtelijk ontwerp wordt vastgelegd hoe de verschillende ruimten binnen de woning gesitueerd zijn. Het ruimtelijk ontwerp wordt vastgelegd in tekeningen (plattegronden, doorsneden eventueel 3D-tekeningen) en eventueel een maquette. Het architectonisch ontwerp bepaalt het uiterlijk van de woning en wordt vastgelegd in tekeningen van de gevels (aanzichten).

Technische uitwerking ontwerp

- Constructies (fundering, wanden, vloeren, dak).
- De 'materialisatie van het ontwerp' (het bepalen van de toe te passen materialen).
- Ontwerp van de installaties (water, elektriciteit, verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie).
Het ontwerp van de installaties en de keuze voor de toe te passen systemen is van grote invloed op de 'energieprestatie' (de EPC van de woning) en op het wooncomfort.

Detailering ontwerp

Hierbij gaat het met name om het ontwerpen van de aansluitingen tussen verschillende onderdelen van de woning, bijvoorbeeld: hoe zitten de kozijnen in de gevel? Hoe sluit de dakgoot aan op het schuine dak? Goede details zijn vooral van belang om te voorkomen dat er later mankementen ontstaan (lekkages e.d.). De architect maakt van de belangrijkste details 'detailtekeningen' (meestal schaal 1:5).

Aanvragen omgevingsvergunning

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning moeten verschillende documenten worden aangeleverd, niet alleen tekeningen maar ook allerlei berekeningen. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de eigenaar en de architect dat de aanvraag compleet en correct is. In hoofdstuk 9 wordt het uitgebreid beschreven.

Technische omschrijving / bestek

Om fouten en/of discussies met de aannemer (en eventueel meerwerk) te voorkomen moet de wijze waarop het plan moet worden uitgevoerd, behalve in tekeningen, ook in tekst worden vastgelegd. Dat kan in de vorm van 'technische omschrijving' of in de vorm van een bestek (een heel uitgebreide technische omschrijving volgens een vaste indeling). In een bestek worden ook allerlei zakelijke afspraken vastgelegd, zoals de startdatum van de bouw, bouwtijd, verplichtingen van de aannemer, etc.

Bij het bestek horen bestektekeningen. Bestektekeningen bestaan in ieder geval uit: tekening van de situatie, plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en de belangrijke details. Het maken van bestek en bestektekeningen is een verantwoordelijkheid van de architect.

Berekeningen

Om aan te tonen dat de woning voldoet aan het bouwbesluit moeten allerlei berekeningen worden gemaakt. Het gaat daarbij o.a. om: constructieve berekeningen, berekening van de energieprestatie (de EPC), ventilatie en geluidwering.

Begrotingen

Bij elke fase van het ontwerp (schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, uitvoeringsgereed ontwerp) hoort een begroting van de kosten (bouwkostenbegroting en stichtingskostenbegroting). Ook het maken van de begrotingen behoort tot de werkzaamheden van de architect.

4. Adviseurs

Behalve een architect zult u waarschijnlijk ook andere specialisten nodig hebben. Met name voor de technische uitwerking van het ontwerp en het vervaardigen van technische gegevens voor de aanvraag omgevingsvergunning zult u een beroep moeten doen op technisch adviseurs. Doe dat altijd in overleg met uw architect.

Constructeur

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning moeten allerlei tekeningen en berekeningen van de bouwkundige constructies (funderingspalen, funderingsbalken, vloeren, wanden) gemaakt worden. Dat is werk voor een constructeur.

Installatieadviseur

Zeker wanneer u duurzaam wilt bouwen en/of bijzondere technische voorzieningen wilt laten realiseren, is het raadzaam een installatieadviseur in te schakelen. Hij kan u adviseren bij de keuze voor de juiste installaties en het ontwerp ervan.

Bouwkostenadviseur

U kunt in eerste instantie bij uw architect nagaan of hij een goede calculatie van de bouwkosten kan maken. Wanneer u hieraan twijfelt of als de architect aangeeft deze expertise niet in huis te hebben, kunt u hiervoor in overleg met de architect een onafhankelijke bouwkostenadviseur inschakelen.

Bouwbegeleider

Het kan zijn dat uw architect (nog) niet veel ervaring heeft met zelfbouw. In dat geval kan het raadzaam zijn een bouwbegeleider in te schakelen die u kan ondersteunen bij het beoordelen van offertes van aannemers en het toezicht op de bouw kan verzorgen.

5. Stappenplan zelfbouw

Het is gebruikelijk om het proces tussen aankoop en de kavel en de oplevering op te delen in een aantal fasen. Voor zelfbouw kunt de volgende indeling hanteren:

1. ontwerpfase (de fase waarin het bouwplan tot stand komt en de koopovereenkomst gesloten wordt);
2. bouwvoorbereidingsfase (de fase waarin de omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend, de bouw wordt voorbereid en de kavel geleverd wordt);
3. uitvoeringsfase (de fase waarin uw woning gebouwd wordt).

Hierna wordt per fase beschreven welke belangrijke activiteiten er aan de orde zijn.

Het stappenplan is in een schema weergegeven als bijlage 1.

6. Ontwerpfase

U schakelt een architect in en stelt gezamenlijk een programma van eisen (PVE) op.

In een programma van eisen legt u al uw eisen en wensen vast. Dit is niet alleen overzichtelijk voor u maar hiermee geeft u ook de architect duidelijke instructies.

Programma van eisen

Bij het opstellen van een programma van eisen (PvE) maakt u een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn en hun functies. Geef ook aan hoe groot elke ruimte moet zijn. De volgende zaken zijn daarbij van belang:

- De ligging en afmeting van de woonkamer.
- Open of gesloten keuken.
- Aantal slaapkamers.
- Logeerkamer, studeerkamer, hobbyruimte.
- Badkamer(s), doucheruimte(s), toiletten op meerdere verdiepingen.
- Plaats en afmeting van vaste kasten, inloopkasten of berging.
- Fietsenberging, garage.
- Balkon of dakterras.
- Welke ruimte moet aan de buitenruimte (tuin, balkon, dakterras) grenzen.

Ook zet u uw wensen over het uiterlijk van uw woning op een rijtje:

- Uitstraling: stoer, modern, industrieel, zakelijk (het is altijd aan te bevelen op zoek te gaan 'referentiebeelden'; plaatjes van huizen die u aanspreken).
- Baksteen of andere duurzame materialen.
- Veel glas of juist intiem.
- Type kap / dak.

Tenslotte legt u de technische eisen die u aan uw woning stelt vast. Dit kunnen bijvoorbeeld eisen zijn op het gebied van energiezuinigheid, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaam bouwen etc.

Ontwerp

De architect werkt vervolgens de eerste ontwerpvoorstellen uit in een of meerdere schetsontwerpen. Nadat u het met de architect eens bent en samen hebt vastgesteld dat het plan binnen uw budget kan worden gerealiseerd, werkt de architect het schetsontwerp uit in een 'voorlopig ontwerp'. In het voorlopig ontwerp (VO) worden de indeling en de architectuur (gevels, dak) vastgelegd. De VO-fase wordt afgesloten met een begroting van de bouwkosten en de stichtingskosten. Nadat u het VO hebt goedgekeurd wordt het door de architect uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO). In het DO wordt het VO technisch uitgewerkt; de constructie wordt bepaald evenals de installaties, de toe te passen materialen, de bouwkundige details, de constructie, etc. Ook deze fase wordt afgesloten met het opstellen van een bouwkostenbegroting en stichtingskostenbegroting. De ontwerpfase wordt dus in drie stappen doorlopen:

- (1) schetsontwerp;
- (2) voorlopig ontwerp; en
- (3) definitief ontwerp.

Per fase maakt de architect tekeningen en liefst ook een maquette van de woning. Per fase wordt ook een berekening gemaakt van de bouwkosten. Dat kan de architect wellicht zelf doen maar het is verstandig om een gespecialiseerde bouwkostenadviseur in te schakelen. Op basis van de bouwkosten worden in elke fase ook de totale kosten (de 'stichtingskosten' berekend).

7. Supervisieteam

Het ontwerp van uw woning moet voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Inverdan en het kavelpaspoort De Zaanse Eilanden. De gemeente Zaanstad heeft een supervisieteam aangesteld die op een aantal momenten uw ontwerp beoordeelt en toetst aan het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort. Op minimaal twee momenten heeft u samen met uw architect een gesprek met het supervisieteam. Tijdens het eerste gesprek wordt het voorlopig ontwerp besproken, tijdens het tweede gesprek het definitief ontwerp. Naast de individuele gesprekken zullen er minimaal twee bijeenkomsten zijn met de andere kopers op het eiland. In deze bijeenkomsten ziet u de ontwerpen en maquettes van de andere kopers. Door de verschillende maquettes op een schaalmodel van het eiland te plaatsen krijgen u en het supervisieteam een indruk hoe het geheel eruit gaat zien. Dit levert input op voor het ontwerp van uw huis.

Het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp met voorstellen voor toe te passen bouwmaterialen en uitgewerkte bouwkundige details worden formeel getoetst door het supervisieteam. Goedkeuring van het voorlopig ontwerp door het supervisieteam is een voorwaarde om de koopovereenkomst voor de kavel aan te gaan. Goedkeuring van het definitief ontwerp is een voorwaarde om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Een positief eindoordeel van het definitief ontwerp door de supervisieteam garandeert de goedkeuring door de gemeentelijke welstandscommissie nadat u de aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend (mits uiteraard het ontwerp niet meer is gewijzigd). Hierna wordt toegelicht hoe het bouwplan uitgewerkt moet zijn om te kunnen worden beoordeeld door het supervisieteam.

Beoordeling voorlopig ontwerp

Het voorlopig ontwerp dient in ieder geval de volgende onderdelen te omvatten:

- Situatietekening (1:500) met minimaal: positionering gebouw op locatie, oriëntatie gebouw, voorlopige bouwmassa, inclusief bijgebouwen, bouwblokgrenzen, hoofd- en neventoegangen.
- Plattegronden en doorsneden (1:100) met minimaal: voorlopige positionering van gebruikersfuncties in onderling verband, definitieve ruimtelijke structuur en vaste inrichtingselementen, plaats en afmetingen van bouwdelen, ruimtelijke integratie van constructies en installaties.
- Geveltekeningen (1:100) met minimaal: aanzichten met plaats en afmetingen van bouwdelen.
- Materiaalreferenties.

Maquette van het voorlopig ontwerp architectuur / bouwkunde 1:100 van piepschuim / karton met daarop de gevels geplakt.

Beoordeling definitief ontwerp

Het definitief ontwerp dient in ieder geval de volgende onderdelen te omvatten:

- Situatietekening (1:500) met minimaal: definitieve positionering gebouw op locatie, definitieve oriëntatie gebouw, definitieve bouwmassa, inclusief bijgebouwen, bouwblokgrenzen, hoofd- en neventoegangen.
- Plattegronden en doorsneden (1:100) met minimaal: definitieve positionering van gebruikersfuncties in onderling verband, definitieve ruimtelijke structuur en vaste inrichtingselementen, plaats en afmetingen van bouwdelen, ruimtelijke integratie van constructies en installaties.
- Geveltekeningen (1:100) met minimaal: aanzichten met plaats en afmetingen van bouwdelen.
- Detail gevelbeëindiging / dakrand 1:5
- Detailtekeningen gezichtsbepalende onderdelen. Waaronder:
 - kozijnen, schaal 1:20 al dan niet in combinatie met
 - tekening doorsnede en aanzicht entreepartij schaal 1:20

- Kleur- en materiaalstaat gevel voorzien van beeldmateriaal en/of bemonstering
- Maquette van het definitief ontwerp architectuur / bouwkunde 1:100 van piepschuim / karton met daarop de gevels geplakt. Gevels in kleurstelling van de toe te passen materialen.

Indienen gegevens

Bovengenoemde gegevens dienen uiterlijk een week voor het overleg met het supervisoeteam te zijn ingediend. De stukken kunt u digitaal in pdf-formaat sturen naar stedenbouwkundige j.brouwer@zaanstad.nl . Dit geldt uiteraard niet voor de maquette en eventuele materiaalmonsters. Die kunt u meenemen naar het gesprek met het supervisieteam.

Oordeel supervisieteam

Het supervisieteam doet schriftelijk verslag van zijn bevindingen. In het verslag staat of er opmerkingen zijn, en zo ja, op welke punten het ontwerp nog moeten worden aangepast. Het verslag ontvangt u uiterlijk twee weken na het gesprek.

8. Omgevingsvergunning

Om te kunnen bouwen heb u een 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' (voorheen: 'bouwvergunning') nodig. Uw architect of catalogusbouwer verzorgt de aanvraag en zorgt ervoor dat de aanvraag compleet is, ofwel: dat alle vereiste documenten, tekeningen en berekeningen worden aangeleverd.

De omgevingsvergunning vraagt u digitaal aan via de link www.omgevingsloket.nl.

Bij het indienen van de aanvraag via het omgevingsloket moeten alle bijlagen (tekeningen, berekeningen etc.) ge-upload worden. Uw aanvraag wordt na de indiening allereerst getoetst op volledigheid (ontvanke-lijkheid). Daarna vindt toetsing plaats aan het bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het be- stemmingsplan en welstandseisen (het supervisieteam adviseert hierin de welstandscommissie). In de volgende paragrafen vindt u meer over deze onderwerpen.

Een onvolledig ingediende aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. U krijgt dan een verzoek de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. De gemeente geeft daarbij altijd aan binnen welke termijn u de aanvulling moet indienen. Wanneer u de ontbrekende gegevens niet binnen die termijn aanlevert wordt uw aanvraag niet in behandeling genomen. Houdt u er rekening mee dat de termijnen pas ingaan vanaf het moment dat de aanvraag compleet is.

De wettelijke termijn van de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning gaat in zodra u deze heeft ingediend. De behandelingstermijn voor de aanvraag bedraagt maximaal acht weken. De behande- lingstermijn kan in deze periode eenmalig worden verlengd met zes weken. De gemeente stelt u hiervan in dat geval schriftelijk op de hoogte.

De gemeente brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de omgevingsver- gunning staat vermeld. De verleende omgevingsvergunning is echter nog niet meteen onherroepelijk. Gedurende een termijn van zes weken na bekendmaking van het besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Wanneer tijdens de bezwaartermijn geen bezwaren zijn ingediend, is er sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning. U kunt beginnen met de bouw als u de omgevingsvergun- ning hebt ontvangen én de grond geleverd is (ofwel: als de leveringsakte gepasseerd is).

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De kosten van het aanvragen van de omgevingsvergunning (leges) zijn afhankelijk van de bouwkosten. De legestarieven worden jaarlijks vastgesteld. De kosten zijn afhankelijk van de grootte van de woning en bedragen in 2014 € 30,70 per m² (2015?) bruto vloeroppervlakte (BVO). Het BVO is het totale vloeroppervlakte gemeten op vloerniveau inclusief gevels, binnenwanden, trapgaten schoorstenen, enzovoorts. De legesverordening van Zaanstad is te raadplegen www.zaanstad.nl.

9. Levering kavel

De kavel wordt geleverd nadat de omgevingsvergunning is verleend. De levering van de kavel vindt plaats bij de notaris. Hij passeert de leveringsakte of 'akte van levering'. U bent op dat moment eigenaar geworden van de kavel en u kunt dan ook uw hypothecaire lening afsluiten. Het is gebruikelijk dat de hypotheekakte tijdens dezelfde sessie bij de notaris passeert.

Toestand kavel bij levering

De gemeente zorgt ervoor dat de kavels bij de grondoverdracht geschikt zijn om op te bouwen. Dit houdt het volgende in:

- Er is een (bouw)weg aangelegd ter ontsluiting van het perceel.
- Er is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Over de wijze waarop u de hemelwaterafvoer (regenpijpen) tijdelijk afvoert indien de watergang nog niet is uitgegraven wordt u tijdig geïnformeerd.
- Bij de start van de woningbouw zijn de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen aangelegd en zijn de voedingen gerealiseerd, zodat de mogelijkheid wordt geboden om bij de nutsbedrijven bouwstroom en bouwwater aan te vragen.

Moment van levering

De levering van de kavel vindt plaats binnen @@ maanden nadat de omgevingsvergunning is verleend. Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet u een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, maakt de notaris een afspraak voor het 'passeren van de leveringsakte'. Dit is het moment van de juridische levering van de grond. Bij de levering betaalt u de koopsom (verminderd met de bedragen die u al eerder betaald hebt). Direct na het passeren van de leveringsakte zorgt de notaris ervoor dat de akte wordt ingeschreven in het Kadaster. Vanaf dat moment bent u eigenaar van de kavel en mag u de grond in gebruik nemen.

Bodem- / sonderingsonderzoek

Vanuit de gemeente is een verkennend bodemonderzoek voor de locatie De Zaanse Eilanden inclusief Aubade uitgevoerd. Het onderzoek geeft aan dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Ook is een oriënterend sonderingsonderzoek gedaan. Het betreft zeven sonderingen, welke ongeveer 60 tot 75 meter uit elkaar liggen. Als indicatie voor de prijsvorming van het heien kan het sonderingsrapport gebruikt worden via de website www.dezaanseeilanden.nl. Het is de verantwoordelijkheid van elke bewoner om een sondering te laten uitvoeren. Er kan natuurlijk ook worden gekozen om een gezamenlijk sonderingsrapport te laten maken. De nog te maken rapportage is nodig voor het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Draagkracht ondergrond

Uw woning zal worden gebouwd op een paalfundering. Er zal moeten worden vastgesteld hoe lang de palen moeten zijn. Daarvoor moet een 'sonderingsonderzoek' worden uitgevoerd. Door middel van boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van het sonderingsonderzoek wordt de paallengte bepaald. U bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek ter plaatse van uw eigen kavel. U moet daarvoor een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren.

Dit bedrijf neemt vervolgens contact op met de bouwplaatscoördinator van de gemeente om een afspraak te maken. Officieel mag de grond pas in gebruik genomen worden wanneer de kavel geleverd is. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Deze mag dus vooruitlopend op de grondoverdracht plaatsvinden.

Inmeting kavel

Uw aannemer moet bij het gemeente melden wanneer er met de bouw van de woning gestart wordt. De gemeente zal daarna de kavel laten inmeten. De hoekpunten worden uitgezet met piketpaaltjes. In eerste instantie wordt er dus alleen met kavelnummers gewerkt. Op basis van de inschrijving van de kavel in het Kadaster wordt een (voorlopig) kadastraal nummer verstrekt en ontvangt u daarvan bericht. Na de oplevering van uw woning wordt de kavel nogmaals ingemeten door het Kadaster en wordt het kadastraal nummer toegekend. U wordt hierover geïnformeerd door het Kadaster.

Openbare ruimte

Via de website www.dezaanseeilanden.nl is het inrichtingsplan te raadplegen. Het geeft onder andere inzicht in de groenvoorziening, de plaatsing van de lantaarnpalen, het verkeersplan etc.

Wanneer met de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte begonnen zal worden, is niet op voorhand vast te stellen. Dit is afhankelijk van het moment waarop het grootste deel van de woningen in de straat of het gebied opgeleverd is. Zolang er nog gebouwd wordt kan het risico op beschadiging erg groot zijn. Vandaar dat er pas wordt begonnen met de definitieve inrichting in een deelgebied als de meeste woningen gebruiksklaar zijn opgeleverd. Straatkolken worden aangebracht, verlichting wordt geplaatst, de definitieve bestrating wordt aangelegd, het groen (mits dat binnen het seizoen valt) wordt ingeplant. U dient hiermee rekening te houden met de inrichting van woning en tuin.

10. Aanbesteding

De aanbesteding is de procedure waarmee de aannemer geselecteerd wordt en de prijs (de aanneemsom) tot stand komt. In de bouw gelden hiervoor strikte procedures. Bij projecten van enige omvang is het van groot belang dat opdrachtgevers deze procedures strikt hanteren.

Aanbestedingsvormen

Er zijn in de bouw verschillende aanbestedingsvormen waarvan er twee geschikt zijn voor zelfbouw, te weten een onderhandse aanbesteding of een enkelvoudige uitnodiging (bouwteam). De twee varianten worden hierna toegelicht.

Onderhandse aanbesteding

Een beperkt aantal bedrijven – drie tot maximaal vijf - wordt gevraagd om op basis van het complete - en tot in detail uitgewerkte - plan (bestek en bestektekeningen) een prijs af te geven. De 'aanbesteder' (opdrachtgever) heeft zich er van overtuigd dat alle uitgenodigde bedrijven geschikt zijn. De laagste inschrijver krijgt de opdracht. Het prijsniveau is vervolgens niet meer onderhandelbaar.

Enkelvoudige uitnodiging ('bouwteam')

Eén aannemer wordt uitgenodigd. Op basis van het plan - hoeft nog niet tot in detail te zijn uitgewerkt - levert hij een gedetailleerde begroting van de kosten. Op basis van de begroting onderhandelen opdrachtgever en aannemer over de prijs. Eventueel wordt het plan aangepast als het budget overschreden wordt. Bij deze vorm krijgt de aannemer de zekerheid dat hij de enige is waar mee gepraat wordt. Er wordt daarentegen van hem verlangd dat hij vooraf een 'afstandsverklaring' afgeeft. Daarin verklaart de aannemer dat hij geen claims op het werk zal leggen als de onderhandelingen spaak lopen. De opdrachtgever ('aanbesteder') is daardoor in geval van het mislukken van de onderhandelingen vrij om met een ander bedrijf te gaan praten. Deze vorm van aanbesteden wordt ook wel aangeduid als 'aanbesteding in bouwteam'. Bij de enkelvoudige uitnodiging wordt een voorselectie gehouden waarbij een aantal bedrijven wordt gevraagd gegevens te leveren, zoals: omvang bedrijf, omzet, vaste onderaannemers, hoeveelheid eigen personeel, uitgevoerde projecten, referenties e.d. Bij de voorselectie kan bovendien getracht worden om enig inzicht in het door de aannemers te hanteren prijsniveau te krijgen (te hanteren opslagen, uurlonen e.d.).

Concurrentie

Bij een onderhandse aanbesteding is sprake van concurrentie tussen de aannemers die inschrijven; ze weten dat er ook anderen inschrijven en dat als ze de opdracht willen verwerven ze het zich niet kunnen veroorloven een te hoge prijs af te geven. Het antwoord op de vraag of die concurrentie ook daadwerkelijk een substantieel voordeel oplevert wordt vooral bepaald door de 'marktsituatie'. Als er weinig vraag is naar bouwcapaciteit is het belang om de opdracht te verwerven groter en zullen inschrijvers scherper rekenen. Op dit moment (en ook in de nabije toekomst nog) is de vraag beperkt. Dat betekent dat bij een aanbesteding in concurrentie de noodzaak om scherp te rekenen groot is.

11. Aannemer

Aannemerskeuze

De aanbesteding is de procedure die gevolgd wordt om met een aannemer te komen tot overeenstemming over de aanneemsom. De aanbesteding vindt plaats op basis van het bestek (uitgebreide bouwtekeningen en een omschrijving van het werk en de te gebruiken materialen) die door de architect worden aangeleverd. Bij de aanbesteding kunt u een keuze maken tussen een prijsopgave van één aannemer of van meerdere aannemers. Het is raadzaam van te voren de referenties van het bouwbedrijf na te gaan. Heeft een aannemer bijvoorbeeld al eerder in opdracht van particulieren gebouwd en hoe is dat verlopen. Nodig in ieder geval ook een regionale aannemer uit. Deze heeft meestal minder reiskosten en is vaak goed bekend met de plaatselijke omstandigheden en voorschriften.

Wanneer u meerdere aannemers een prijsaanbieding laat doen, zal in de regel de opdracht aan de laagste inschrijver gegund worden. Wanneer u de prijsopgave van de laagste inschrijver te hoog vindt, kunt u in overleg met de aannemer eventueel bezuinigingen doorvoeren. Het is raadzaam om van de aannemer te eisen dat hij de woning kan bouwen onder toepassing van een 'afbouwgarantie' (zie ook hieronder). Er bestaan verschillende afbouwgaranties; elke regeling heeft zijn eigen model-aannemingsovereenkomst.

Afbouwgarantie

In verband met het risico op faillissementen adviseren we van uw aannemer te eisen dat hij bouwt onder toepassing van een "afbouwgarantie". U krijgt daarmee de garantie dat bij een faillissement van de aannemer uw woning (zónder extra kosten) kan worden afgebouwd (de afbouwwaarborg). Daarnaast wordt de garantie die de aannemer op het werk geeft gewaarborgd voor het geval de aannemer in de garantieperiode failliet gaat (de herstelwaarborg). Er bestaan drie garantieregelingen die geschikt zijn voor zelfbouw, te weten:

- Woningborg Garantie- en waarborgregeling;
- SWK Garantie- en waarborgregeling (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen);
- BouwGarant Nieuwbouwgarantie.

Om een afbouwgarantie te kunnen geven, moet uw aannemer aangesloten zijn bij het betreffende garantie-instituut. Bij het zoeken van een geschikte aannemer is het daarom belangrijk na te gaan bij welk garantie-instituut hij is aangesloten. Als u tóch met een aannemer in zee wilt gaan die niet bij een garantie-instituut is aangesloten, is het verstandig tenminste een bankgarantie te eisen. Een bankgarantie – liefst geldig tot drie maanden na oplevering – is een schriftelijke verklaring van een bank om een bepaald bedrag aan u uit te keren als de aannemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Dit bedrag moet overeenkomen met circa een kwart van de aanneemsom. De kosten van de bankgarantie (meestal 1% van de bankgarantie) kan de aannemer aan u doorberekenen.

Verzekeringen

We raden u aan uw aannemer te verplichten een volledige CAR¹-verzekering af te sluiten voor de bouw van uw woning. De CAR-verzekering verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. De meeste aannemers hebben een doorlopende CAR-verzekering.

Voor uzelf is het raadzaam een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Veel rechtsbijstandsverzekeringen hebben een wachtperiode, oplopend tot drie maanden. Zorg er dus voor dat u de verzekering ruim op tijd afsluit, zodat deze kan ingaan op het moment dat u de aannemersovereenkomst tekent.

¹ CAR: Construction All Risk

12. Zelf werkzaamheden uitvoeren

De reden om een gedeelte van de bouw of afbouw zelf te doen of niet bij één aannemer neer te leggen, is doorgaans het realiseren van een kostenbesparing. Doe-het-zelvers zijn er in verschillende gradaties, uiteenlopend van zelf metselen en timmeren (alleen geschikt voor de (semi)-professional), zelf derden inschakelen (bijvoorbeeld schilderwerk, stucwerk of installatiewerkzaamheden) of afbouwwerkzaamheden (zelf schilderen, tegelen, sanitair of keuken plaatsen). Afhankelijk van de werkzaamheden die u zelf gaat uitvoeren, moet u onder meer met de volgende aandachtspunten rekening houden:

- Als u zelf werkzaamheden uitvoert of daar rechtstreeks opdracht toe geeft, dan haalt u een gedeelte van de aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid bij de hoofdaannemer weg. Zorg voor een goede afstemming.
- Als u zelf werkzaamheden gaat coördineren, maak dan een goede reële planning. Bouw de nodige marges in vanwege onwerkbaar weer, vertraagde levering van materialen, afstemming werkzaamheden verschillende partijen (partij A komt een week te laat en partij B kan pas verder als A de werkzaamheden heeft uitgevoerd).
- Bij offertes / opdrachten door derden zijn werkzaamheden zoals bouwkundige voorzieningen (sparingen), stroom en water en materieel (ladders, steigers e.d.) niet altijd inbegrepen. Voorkom rekeningen achteraf van de hoofdaannemer.
- Doe-het-zelvers moeten aan dezelfde (wettelijke) bepalingen voldoen als een aannemer.
- Tijdens de bouw mag u de kavel niet bewonen in een tijdelijke of verrijdbare voorziening (caravans e.d.).
- Ook bij (gedeeltelijke) zelfbouw moet de woning binnen de gestelde termijn worden opgeleverd en gereed zijn voor bewoning.

13. Uitvoering en logistiek

De bouwtijd van de woning zal met name afhangen van de bouwmethode. De uitvoeringsfase wordt afgesloten met de oplevering van de woning en, indien nodig, het verhelpen van de 'opleverpunten'; de uitvoeringskwesties die nog niet (geheel) in orde zijn. Als alles naar behoren is afgerond betaalt u de laatste termijn van de aanneemsom. Op dat moment gaat de garantietermijn in; de periode waarin de aannemer eventuele problemen kosteloos dient te verhelpen.

Aandachtspunten

Er zijn verschillende zaken waar u mee tijdens de bouw rekening mee moet houden. Een aannemer wordt geacht van onderstaande op de hoogte te zijn, maar als opdrachtgever bent u hier vaak ook (ten dele) zelf verantwoordelijk voor. Op de bouwplaats moeten de omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen aanwezig zijn. Let op de voorwaarden en aanwijzingen in de omgevingsvergunning.

Bouwtoezicht

Tijdens de bouw controleert een bouwplaatscoördinator van de gemeente of er gebouwd wordt conform de omgevingsvergunning. Er wordt daarbij vooral gelet op de constructieve kwaliteit zoals de fundering en het casco, alsmede brandveiligheid, gezondheid, ventilatie en geluid (akoestische isolatie). Wanneer blijkt dat er niet conform de omgevingsvergunning gebouwd wordt, kan de bouw worden stilgelegd.

Planning en coördinatie

Rondom uw kavel zullen min of meer gelijktijdig meerdere aannemers aan het bouwen zijn. Werken met meerdere partijen op een (relatief) klein oppervlak vereist onderlinge afstemming met de andere kavelkopers en bouwpartijen.

Bouwwegen

Een bouwweg is een weg die wordt aangelegd om met vrachtwagens bij het werkterrein (de kavels) te kunnen komen. De bouwwegen hebben een tijdelijke bestrating. Pas als al het zware bouwverkeer uit het gebied verdwenen is, zal de definitieve bestrating worden aangelegd. Het is niet ondenkbaar dat nog niet alle kavels zijn bebouwd maar de definitieve bestrating al wél is aangelegd. In dat geval wordt er een bouwweg gemaakt waarmee de nog te bebouwen kavels aan de achterzijde worden ontsloten.

Bouwterrein

Het bouwterrein is in principe gelijk aan het oppervlakte van uw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren, op eigen kavel moeten plaatsvinden. Alleen na overleg en toestemming van de gemeente kan hiervan worden afgeweken. Uw aannemer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt deel uit van het bouwveiligheidsplan dat u bij de aanvraag omgevingsvergunning moet aanleveren. Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt, onbevoegden het terrein niet kunnen betreden.

Bouwvoorzieningen

Voor de bouw heeft de aannemer doorgaans bouwwater en bouwstroom nodig. Dit worden bouwaansluitingen genoemd. Een bouwaansluiting wordt altijd doorgetrokken naar een definitieve aansluiting in de meterkast. Als u de bouwaansluiting later wilt gebruiken voor een definitieve aansluiting, dan dient u de definitieve aansluiting en de bouwaansluiting gelijktijdig aan te vragen. Anders vraagt u alleen een tijdelijke aansluiting aan. Zowel de bouwaansluitingen als de definitieve aansluitingen kunnen via het Centraal Meldpunt Aansluitingen worden aangevraagd. Maak met uw aannemer goede afspraken wie de aanvraag indient.

Kabels en leidingen

In het gebied rondom uw kavel liggen diverse kabels en hoofdleidingen in de grond. Het is daarom niet toegestaan om opslag en/of werkzaamheden met zwaar materieel op de openbare weg te plaatsen zonder uitdrukkelijke toestemming van de bouwplaatscoördinator. Waar nodig zal de gemeente beschermingsmaatregelen voor de kabels en leidingen treffen zodat het bouwterrein toegankelijk is. U bent echter verantwoordelijk voor de bescherming van de aftakkingen van de kabels en leidingen op het bouwterrein of voor de hoofdleidingen en kabels als u (tijdelijk) op een andere manier het bouwterrein ontsluit. Eventuele beschadigingen, verzakkingen, of andere calamiteiten moet u direct melden bij de bouwplaatscoördinator. Meer informatie hierover vindt u in het bouwplaatsprotocol.

Veiligheid

De arbeidsinspectie houdt op basis van de ARBO-wet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. De gemeente houdt op basis van het bouwveiligheidsplan en de voorschriften uit de bouwverordening toezicht op de veiligheid van mensen op en in de directe omgeving van het bouwterrein. U bent als opdrachtgever verantwoordelijk voor de veiligheid op uw kavel en in de directe omgeving.

14. Straatnamen, huisnummers en postcodes

Als straatnamen voor De Zaanse Eilanden is gekozen voor houten muziekinstrumenten omdat de locatie ligt tussen de wijken met namen van houtsoorten en muzieksoorten. De vier straatnamen zijn Cello, Fagot, Hobo en Klarinet. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning huisnummers toegekend. Ook de postcode wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning toegekend en op de vergunning vermeld. Tot dat moment is de straatnaam in combinatie met het kavelnummer het "adres" dat u aan de verschillende partijen kunt doorgeven. Als bijlage 2 is een plattegrond met de straatnamen toegevoegd.

15. Nutsvoorzieningen

Aanvraag aansluitingen

Via het Centraal Meldpunt Aansluitingen (bereikbaar via www.aansluitingen.nl) kunt u de aansluitingen voor elektriciteit, water, kabeldiensten en telecommunicatie in één keer aanvragen. De aanvraag moet minimaal twee maanden voor de gewenste leveringsweek bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen (CMA) aanwezig zijn. Op basis van de aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven de gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

De netwerkbedrijven zijn:

Water:	PWN Waterleidingbedrijf
Elektriciteit:	Liander N.V.
Kabeldiensten:	UPC Nederland BV
Telecom:	KPN Telecom BV
Glasvezel:	Reggefiber

Aanvraag levering diensten

Het Centraal Meldpunt Aansluitingen verzorgt alleen de aanvragen voor de infrastructuur (de kabels en de leidingen) bij de netwerkbeheerders en niet voor de leveringen van de diverse diensten. Hiervoor moet u contact opnemen met de verschillende leveranciers van deze diensten.

Rioolaansluiting

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dat betekent dat afvalwater (vuil water) en regenwater (schoon water) gescheiden worden afgevoerd. U moet er in het ontwerp van de woning rekening mee houden dat de hemelwaterafvoer (regenpijpen) naar de aangrenzende sloot moet worden afgevoerd. De gemeente zorgt voor het deel van de riolering tussen het hoofdriool en de kavel.

De rioolaansluiting vraagt u via www.zaanstad.nl. De volgende voorwaarden gelden bij een rioolaansluiting:

- Een rioolaansluitingsvergunning is tot 1 jaar na dagtekening van de vergunning geldig. Dit betekent dat u de rioolaansluiting binnen 1 jaar dient aan te leggen.
- Een rioolaansluiting wordt aangelegd op gemeentelijk terrein. Dit houdt in dat de gemeente Zaanstad de aanleg van de huisaansluiting uitvoert.
- U dient zelf te zorgen voor de aanleg van de rioolaansluiting op uw eigen terrein. De binnen onderkant van de rioolaansluiting moet op +/- 50 cm onder het maaiveld door de aanvrager worden aangeboden. De diameter van de aansluiting dient 125 mm of 160 mm te zijn.
- De kosten voor de aanleg zijn voor rekening van de aanvrager.
- De vergunninghouder ontvangt binnen drie weken na het verstrekken van de vergunning een offerte van de gemeente.
- Nadat de vergunninghouder akkoord is met de offerte, kan deze de opdracht verstrekken aan de gemeente voor de aanleg van de huisaansluiting.

16. Kosten van de woning

Bij het realiseren van uw woning krijgt u te maken met verschillende soorten kosten. Het is gebruikelijk de totale kosten, ook wel 'stichtingskosten'² genoemd, onder te verdelen in drie soorten kosten, te weten:

1. grondkosten
2. bouwkosten
3. bijkomende kosten

Grondkosten

De grondkosten bestaan uit:

- de kavelprijs (incl. de eventuele kosten van een parkeerplaats als u niet op eigen terrein een parkeerplaats realiseert);
- de kosten van de grondoverdracht (notaris- en kadasterkosten).

De overdracht van de kavel valt onder de heffing van de BTW (21%). Er wordt dus geen overdrachtsbelasting geheven.

De kosten van de grondoverdracht komen voor rekening van de koper. Houdt rekening met een bedrag van rond de € 1.000,- voor de leveringsakte en kosten van inschrijving van de akte in het kadaster.

Omdat de kosten van de overdracht voor uw rekening komen kiest u zelf de notaris.

Bouwkosten

De bouwkosten bestaan uit het bedrag dat aan de aannemer betaald moet worden voor het bouwen van uw woning plus de kosten van eventueel meerwerk. De bouwkosten zijn pas definitief bekend als de aanbesteding is afgerond. Dat is meestal pas kort voor de start van de bouw. In de periode waarin het bouwplan tot stand komt wordt daarom gewerkt met ramingen van de te verwachten bouwkosten. Het maken van bouwkostenramingen is een vak apart. Niet alle architecten kunnen dat goed. Als de architect het niet kan, schakel dan een 'bouwkostendeskundige' in.

Voor een globale berekening van de bouwkosten kunt u terecht op zelfbouwinnederland.nl.

Bijkomende kosten

Onder de bijkomende kosten vallen allerlei overige kosten, zoals:

- architect
- constructeur
- sonderingsonderzoek
- toezicht op de uitvoering
- EPC-berekening en installatieadvies
- bouwkostenadvies
- leges omgevingsvergunning
- aansluitkosten (aansluitingen nutsvoorzieningen)
- onvoorziene kosten

² Het begrip stichtingskosten heeft dus niets te maken met een stichting. Het zijn de kosten om een gebouw te 'stichten'.

17. Overige kosten

Houdt u er rekening mee dat u met kosten te maken krijgt die niet gerekend worden tot de stichtingskosten. Het gaat om de volgende kosten:

- financieringskosten:
 - advies- en bemiddelingskosten hypotheek
 - kosten hypotheekakte, + kosten inschrijving in het kadaster
 - afsluitprovisie hypotheek
- rente tijdens de bouw
- inrichting en stoffering woning
- inrichting tuin
- verhuiskosten

18. Financiering

Er zijn verschillende mogelijkheden om de koop van de kavel en de bouw van uw woning te financieren. De twee belangrijkste zijn:

Hypotheek

De meest voor de hand liggende manier om de bouw te financieren, is het afsluiten van een hypothecaire lening. Banken zijn vaak pas bereid om de een hypothecaire lening te verstrekken als u de overeenkomst met de aannemer (de aannemingsovereenkomst) hebt gesloten. Als u een hypotheek wilt afsluiten met NHG is dit zelfs verplicht, maar ook voor een hypotheek zonder NHG wordt dit meestal gevraagd.

De kavel (en de woning die erop wordt gebouwd) is het onderpand voor de hypothecaire lening. U kunt dus pas de hypotheek afsluiten als de kavel geleverd is (ofwel: als de leveringsakte gepasseerd is). Het omgekeerde geldt ook: bij de levering van de kavel betaalt u de koopsom. Daarvoor zult u normaliter de hypothecaire lening nodig hebben. Daarom vinden levering van de kavel en het 'passeren van de hypotheekakte' meestal tijdens een zitting bij de notaris plaats.

Omdat u de hypotheek pas kort voor de start van de bouw kunt afsluiten zult u enkele kosten op een andere manier moeten voorfinancieren. Het gaat om de kosten voor de architect en adviseurs, leges voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, de kosten voor reservering en optie en de aanbetaling van 10% bij het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Eigen middelen

Kosten die te maken hebben met de aankoop van de kavel, de planvorming en het bouwen van uw woning, kunt u financieren met een hypothecaire lening. Dit geldt echter niet voor de kosten die samenhangen met de verhuizing, de inrichting van het huis, de aanleg van de tuin en dergelijke. Die moet u uit eigen middelen betalen.

19. Overeenkomsten en juridische zaken

Als zelfbouwer wordt u opdrachtgever voor een aantal partijen die bij het ontwerp en de bouw van uw woning betrokken zijn. Het is aan te bevelen om bij verstrekken van opdrachten goed inzicht te hebben wat de opdracht inhoudt en waar u elkaar als opdrachtgever en opdrachtnemer wel en niet op kunt aanspreken. Dat geldt ook als u vrienden of familie inschakelt. Voor veel opdrachten bestaan standaardovereenkomsten. Hieronder vindt u een overzicht van enkele veel voorkomende overeenkomsten. Ook is het een overweging om een goede rechtsbijstandverzekering af te sluiten.

Koopovereenkomst voor de bouwgrond met de gemeente

In de koopovereenkomst (inclusief de bijlagen) die u met de gemeente sluit, zijn alle wederzijdse rechten en verplichtingen opgenomen die op de koop en de ontwikkeling van de kavel van toepassing zijn. De model-koopovereenkomst vindt u in de verkoopdocumentatie.

Opdracht aan architect

Speciaal voor (kleinere) opdrachten van particulieren is de Consumentenregeling 2013 Rechtsverhouding Consument – Architect CR 2013 (kortweg CR 2013) ontwikkeld. De Consumentenregeling bestaat uit een modelovereenkomst, algemene voorwaarden en bijlagen waaronder het invulformulier waarin de taakbeschrijving van de architect wordt vastgelegd. Via www.bna.nl kunt u deze modellen downloaden.

Aannemingsovereenkomst

Met de opdracht aan de aannemer is de grootste investering gemoeid. Zorg dat u een goed beeld hebt van wat er in deze overeenkomst geregeld is. Maak liefst gebruik van de model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door Woningborg, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Bouwgarant of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen van genoemde modellen.

20. Nuttige adressen en links

Informatie over zelfbouw

www.zelfbouwinnederland.nl

(algemene informatie, architecten, aannemers, adviseurs etc.)

Nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

Postbus 2137

6802 CC Arnhem

T 026 - 3690369 (op werkdagen van 09:00 tot 12:00 uur)

www.aansluitingen.nl

Garanties en Keurmerken

Woningborg N.V.

Postbus 805

2800 AV Gouda

T 0182 - 580004

www.woningborg.nl

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Postbus 29160

3001 GD Rotterdam

T 010 - 4111674

www.swk.nl

Stichting BouwGarant

Postbus 340

2700 AH Zoetermeer

T 0900 - 2242242

www.bouwgarant.nl

Energie, milieu en duurzaamheid

Nibe (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie)

Bussummergrindweg 1B

1406 NZ Bussum

T 035 - 6948233

info@nibe.org

www.nibe.org

Dossier duurzaam bouwen

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen

Overige

BNA (Bond van Nederlandse Architecten)

Jollemanhof 14, 1019 GW Amsterdam

T 020 - 5553666

www.bna.nl

Vereniging Eigen Huis

Postbus 735

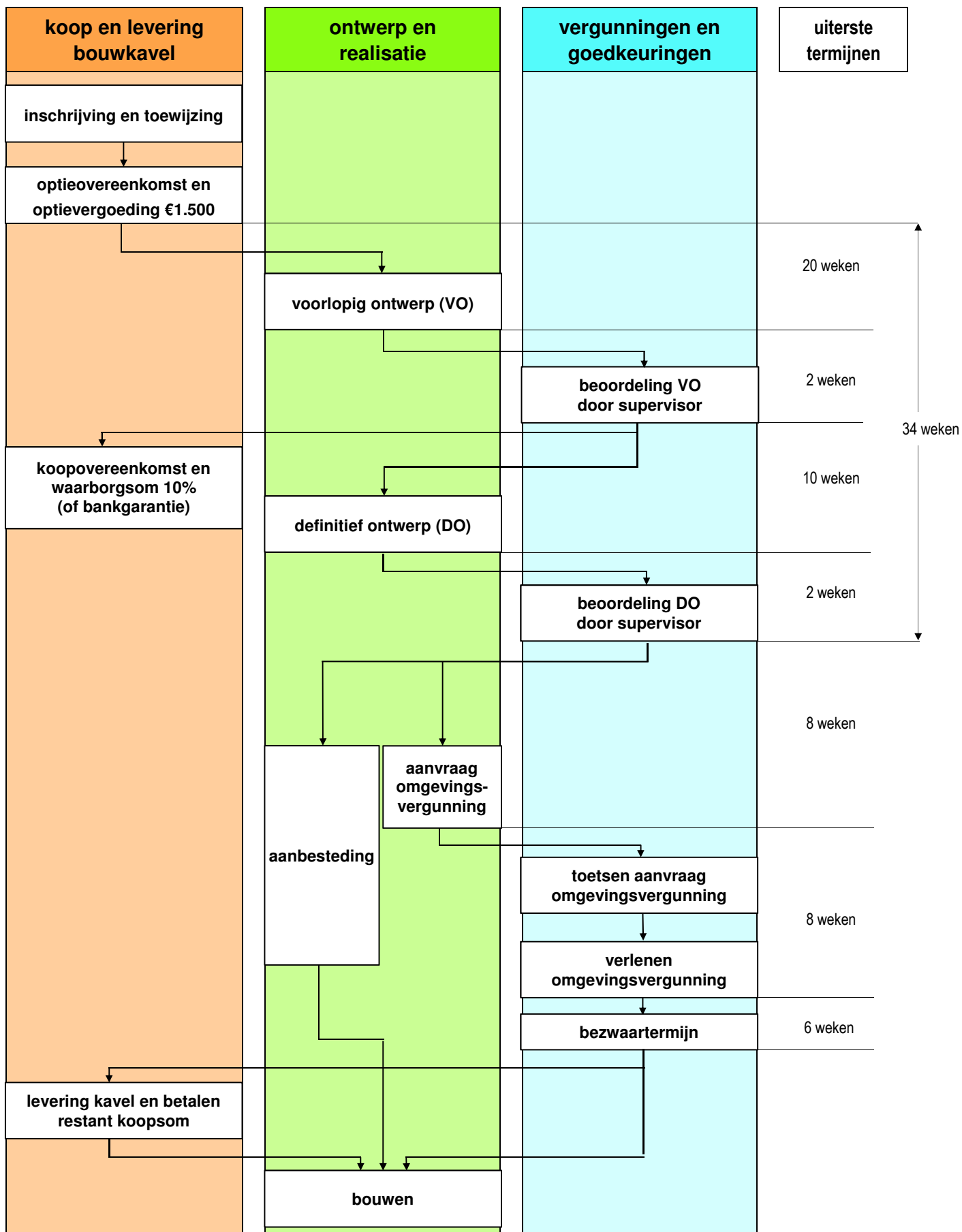
3800 AS Amersfoort.

T 033 - 4507750

www.eigenhuis.nl

Stappenplan

Bijlage 1





- Eilanden
1:500
- bebouwing
 - mogelijke bebouwing
 - erven
 - verkeer
 - fiets
 - voet
 - school terrein
 - groen
 - water
 - bomen
 - perceel

A