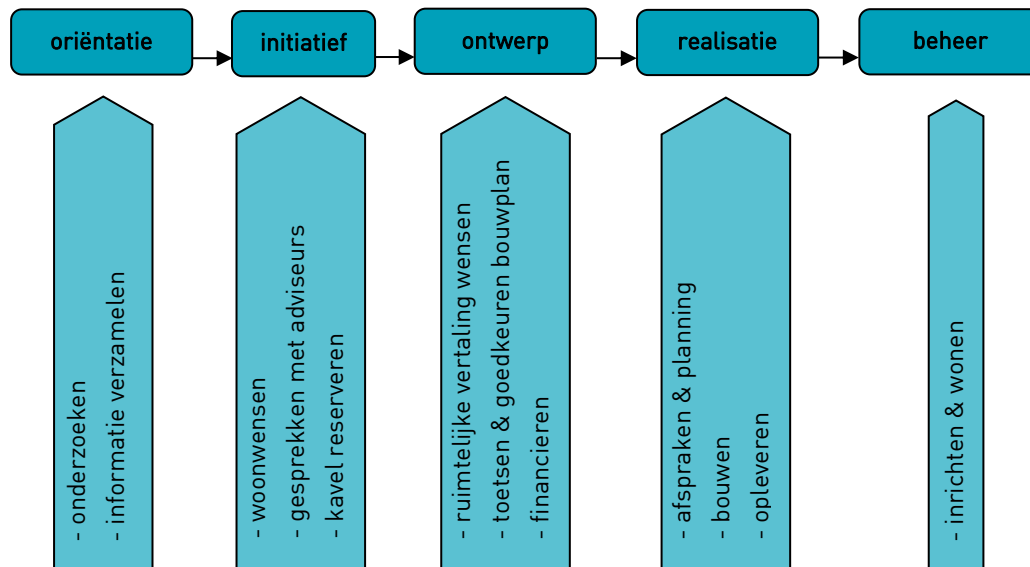


HET ZELFBOUWPROCES

Stap voor stap



Oriëntatie

Je wilt je huidige woonsituatie veranderen en onderzoekt de verschillende mogelijkheden. Je gaat je oriënteren. Bepaal eerst wat je woonwensen zijn. Wat vind je mooi, waar wil je wonen, hoe ga je je huis gebruiken of welke functies moet het huis bevatten, hoe zit het met planning en budget?

Op basis van je woonwensen maak je een afweging tussen bestaande bouw, nieuwbouw en zelfbouw. Hoe specifieker je wensen, hoe lastiger deze waarschijnlijk te verwezenlijken zijn binnen het aanbod van bestaande woningen of nieuwbouw. Kies je voor zelfbouw dan zijn daarbinnen ook weer een aantal smaken. Hoeveel wil je zelf regisseren en wat wil je uitbesteden? Als zelfbouwer sta je altijd zelf aan het roer en bepaal je wanneer in het proces en waarvoor je andere partijen inschakelt.

Aspecten die je tijdens deze fase voor ogen moet houden:

- Omgeving; waar wil ik wonen?
- Woonwensen; hoe wil ik wonen?
- Financiën; wat is mijn budget?
- Proces en planning; wanneer moet het huis klaar zijn?

TIP: [Begin goed voorbereid aan zelfbouw](#)

Ideaal is het als je je al vroeg in het proces oriënteert, in ieder geval voordat je een reservering op een kavel neemt.

Initiatief

Je kiest voor zelfbouw. Tijdens de initiatieffase ga je door met je onderzoek naar je woonwensen. Je formuleert je eerste ideeën en maakt ze concreet door een wensenlijst of programma van eisen – PvE – op te stellen. Wat

Het zelfbouwproces

daarbij komt kijken en hoe je dit doet wordt uitgebreid beschreven in het themablad 'Programma van eisen voor je eigen woning'. Je vindt het op onze site via lkbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads.

Kavelkeuze

Op basis van je wensen ga je op zoek naar een geschikte kavel in het stadsdeel en de wijk van je keuze. Alle beschikbare kavels vind je op de [Kavelkaart](#). Nieuwe kavels komen op de markt via een inschrijfperiode en loting.

TIP: Op de hoogte blijven van nieuw aanbod

Schrijf je in voor de [nieuwsbrief van lkbouwmijnhuisinalmere](#) om op de hoogte te blijven van nieuw kavelaanbod.

Neem in je overwegingen voor een kavel verschillende aspecten mee zoals: de ligging (druk/rustig), oriëntatie (zonligging), afstand tot voorzieningen etc. Bekijk via de Kavelkaart per kavel het 'kavelpaspoort' waarin de bouwregels van een kavel staan uitgelegd. Zo weet je wat je op de kavel wel en niet mag bouwen. Wat is de afmeting van de kavel en het bouwvlak? Wat is de maximaal toegestane bouwhoogte? Biedt de kavel voldoende ruimte om het huis dat je voor ogen hebt te kunnen bouwen? Worden eisen gesteld aan kleur- of materiaalgebruik?

Bekijk via de Kavelkaart per kavel ook de 'kavelspecifieke documenten' om te zien welke informatie nog meer bij de kavel hoort. Zo kun je bijvoorbeeld op het inrichtingsplan bekijken hoe de inrichting van de straat en buurt eruit komt te zien. En ga eerst fysiek kijken bij de kavel. Spreekt de buurt je wel aan? Wat hebben de burens voor huis gebouwd?

Kavel reserveren

Als je een kavel wilt reserveren, kan dit alleen digitaal via je DigiD. Klik via de [Kavelkaart](#) op de kavel van je keuze en daarna op de button 'Reserveren'. Log in via je DigiD en neem de reserveringsovereenkomst en bijbehorende stukken door. Door akkoord te gaan en op verzenden te klikken, heb je de kavel gereserveerd. Als de gemeente de reserveringsovereenkomst ook heeft ondertekend, is de overeenkomst rechtsgeldig. Bekijk voor een uitgebreide toelichting de pagina [Procedure kavel reserveren](#) op onze website. Je reserveert een kavel voor de periode van één jaar, na 2,5 maand ontvang je per mail een factuur voor de reserveringsvergoeding (2,5% van de koopsom van de kavel). Alle relevante informatie komt te staan op je persoonlijke omgeving in [MijnAlmere](#).

TIP: Bekijk ook het Stappenplan Zelfbouw

Dit schema geeft inzicht in het zelfbouwproces en de termijnen die spelen bij het kopen van een kavel en het vergunningtraject. Oftewel belangrijke termijnen tijdens het proces waarbij je te maken hebt met verschillende afdelingen van de gemeente Almere. Je vindt het Stappenplan Zelfbouw via lkbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads

Budget

Met een programma van eisen in de hand kun je gesprekken voeren met verschillende adviseurs. Financieel wil je weten wat je kunt lenen om inzicht te krijgen in je totale beschikbare budget. Kosten die met de financiering samenhangen, maar ook meer informatie en tips over de andere kostenposten bij zelfbouw vind je via de pagina [Wat kost zelfbouw?](#) en in de themabijlage [Wat kost zelfbouw?](#)

Het zelfbouwproces

Adviseurs

Maak een afspraak met een architect, een bouwkundig adviseur zoals een bouwbegeleider, of bijvoorbeeld een catalogusbouwer. Bespreek ook of je budget past bij je wensen en randvoorwaarden. Laat eventueel een schetsontwerp maken en vraag offertes op bij diverse partijen.

Welke adviseur het best bij je past hangt o.a. af van de keuze wat je wel en niet zelf wilt doen binnen het proces en hoe specifiek je eisen zijn. Praat met meerdere adviseurs uit verschillende disciplines, zodat je kunt vergelijken en gefundeerde keuzes kunt maken. Wees bij het inschakelen van adviseurs zakelijk, maar kijk tegelijkertijd of iemand bij je past en je begrijpt. Kijk ook of een door jou geselecteerde architect of adviseur kennis heeft van de zaken die je hem wil laten uitvoeren. Niet iedere architect is een ervaren directievoerder, niet iedere bouwkostenskundige een ervaren projectleider. Vraag ook naar een planning. Meer informatie over verschillende typen bouwprocessen vind je in de themabijlage [Met wie bouw je je huis?](#).

Begeleiding bij zelfbouw

Een bouwbegeleider is een professional die het zelfbouwproces begeleidt, adviseert en helpt naar behoefte. Ook een architect kan de rol van bouwbegeleider vervullen. Bouwen met professionele bouwbegeleiding betekent dat je samen met een expert het proces ingaat. Dat kan vanaf het moment dat je de kavel reserveert, tot het moment dat je de sleutel van je droomhuis in handen hebt. Of je maakt gebruik van zijn of haar kennis wanneer jij daar in het zelfbouwproces behoefte aan hebt. Bouwbegeleiding is niet verplicht, wel handig. Neem de tijd om de juiste adviseur te vinden. De expertise van de adviseur moet aansluiten bij je wensen. Het gaat immers om een langdurig en intensief traject waarin je veel contact met elkaar hebt.

TIP: Kies je voor extra begeleiding?

Een persoonlijke klik met een bouwbegeleider is erg belangrijk. Ga daarom met een aantal adviseurs in gesprek. Na een oriënterend gesprek laat je een offerte opstellen en maak je een keuze. De kosten voor bouwbegeleiding kun je in bepaalde situaties meenemen in je hypotheek. Vraag hier naar bij jouw financieel adviseur.

3

Uitkomsten initiatieffase:

- Weten waar je wilt wonen en een kavelreservering
- Programma van eisen – PvE - met eventueel een schetsontwerp
- Financieringsconstructie en inzicht in de totale kosten
- Organisatiestructuur (bouwproces) en planning

Aan het eind van de initiatieffase heb je een beeld van wat haalbaar is en heb je keuzes gemaakt. Je sluit deze fase af met (deel)opdrachten voor de verschillende adviseurs die je tijdens het proces inschakelt.

Ontwerpfase

De ontwerpfase valt uiteen in een aantal deelfases. Het ontwerpproces gaat van grof naar fijn, van voorlopig naar definitief. Je maakt per stap verschillende keuzes, je droomhuis krijgt steeds meer vorm.

Voorlopig ontwerp (VO)

Met de uitkomsten uit de initiatieffase ga je met de adviseur(s) van je keuze – architect, catalogusbouwer of bouwkundige - een voorlopig ontwerp maken. Hiermee begint het bouwproces pas echt. Bij een voorlopig ontwerp – VO - wordt het programma van eisen omgezet in een ontwerp. Of wordt een verfijningsslag gemaakt van het schetsontwerp.

Het zelfbouwproces

Bij het vertalen van het PvE naar een voorlopig ontwerp komen vaak nog diverse vragen kijken die onderzocht moeten worden. Een voorlopig ontwerp bestaat uit tekeningen op schaal – situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevels van het huis – vaak visueel ondersteund met een 3D-impressie of een maquette. Ook hoort bij het voorlopig ontwerp een lijst met gebruikte kleuren, materialen en een globale (bouw)kostenraming.

Uitkomsten VO:

- Vastgesteld voorlopig ontwerp
- Voorlopige kostenraming

Definitief ontwerp (DO)

Het definitief ontwerp – DO - is een uitwerking van het voorlopig ontwerp. Overeengekomen wijzigingen naar aanleiding van het voorlopig ontwerp zijn door de architect, bouwkundig adviseur of catalogusbouwer verwerkt. Het ontwerp voor je huis wordt steeds verder verfijnd en krijgt een definitief karakter. De partij die het ontwerp uitwerkt, overlegt met andere adviseurs zoals een constructeur, installatieadviseur en kostendeskundige.

Het DO bevat tekeningen op schaal met exacte maatvoeringen en een uitgesplitste raming van de (bouw)kosten. Uiteraard moeten de kosten in overeenstemming worden gebracht met je budget. Dit is in principe ook het laatste moment waarop je wijzigingen kunt aanbrengen zonder dat het direct extra kosten met zich meebrengt.

Na 2,5 maand ontvang je van ons een factuur voor de reserveringsvergoeding. Je betaalt de reserveringsvergoeding binnen 3 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst. Nadat je de reserveringsvergoeding hebt betaald, kun je het definitieve ontwerp indienen voor de toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden - SRV-toets - bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Het [aanvraagformulier voor de SRV-toets](#) staat op de website en in je persoonlijke omgeving in [MijnAlmere](#). VTH toetst of je ontwerp voldoet aan de regels in het kavelpaspoort. Een goedgekeurde SRV-toets is een voorwaarde om de omgevingsvergunning – voorheen bouwvergunning - aan te kunnen vragen. Daarbij moet het ontwerp dat je indient voor de SRV-toets hetzelfde zijn als het bouwplan dat je indient voor de omgevingsvergunning. In het [Stappenplan Zelfbouw](#) vind je meer uitleg over de stappen en het tijdpad.

Uitkomsten DO:

- Vastgesteld definitief ontwerp
- Reserveringsvergoeding kavel is voldaan
- SRV-toets ingediend

Technische uitwerking; het bestek

Op basis van het definitief ontwerp wordt het bestek opgemaakt. Het ontwerp wordt vertaald naar de technische uitvoering en de hoeveelheden benodigde materialen. Het bestek is in feite een uitgebreide werkschrijving, in tekst, tekeningen en berekeningen.

Dit complete pakket dien je met je DigiD in bij het [digitale omgevingsloket](#) om de omgevingsvergunning – voorheen bouwvergunning – aan te vragen. Je doet dit binnen 11 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst. Het bouwplan wordt door de afdeling VTH getoetst; bekeken wordt of het plan aan alle geldende regelgeving voldoet. Vanuit wetgeving moet elk bouwplan in Nederland aan bepaalde regels voldoen. Regels die bijvoorbeeld te maken hebben met veiligheid, gezondheid, de omgeving en de burens. De themabijlage [Verplichtingen, wet- en regelgeving](#) vertelt je daar meer over.

Naast de technische tekeningen van het bouwplan horen bij de aanvraag ook verplichte berekeningen van onder meer daglichttoetreding, ventilatie en energieprestatie. De architect of bouwer is op de hoogte van actuele

Het zelfbouwproces

regelgeving en dient de aanvraag omgevingsvergunning meestal namens de opdrachtgever in. Je kunt dit uiteraard ook zelf doen, maar bij vragen of aanvullingen kan je adviseur vaak sneller en gericht reageren.

Aanbesteding

Afhankelijk van het gekozen bouwproces – zie de themabijlage [Met wie bouw je je huis?](#) – wordt op basis van de complete stukken van het bestek het bouwplan aanbesteed. Meerdere aannemers worden uitgenodigd om op hetzelfde moment een offerte in te dienen (ook wel onderhandse aanbesteding). De architect, bouwbegeleider of bouwkundig adviseur kan, vanuit zijn expertise en ervaring, bepalen welke aannemers geschikt zijn om hiervoor te benaderen. Het kan ook zijn dat vooraf al is vastgesteld welke aannemer de uitvoering voor zijn rekening neemt. Hij brengt op basis van het bestek zijn definitieve offerte uit.

TIP: Bekijk ook zelf de referenties van een bedrijf

Heeft de bouwer bijvoorbeeld al eerder in opdracht van een particulier gebouwd en hoe is dat verlopen? Is de aannemer bekend met plaatselijk omstandigheden en voorschriften?

De offertes worden inhoudelijk bekeken door de architect, bouwbegeleider of bouwkundig adviseur om te beoordelen of dat wat de aannemer aanbiedt ook aansluit op het bestek. Naast een definitief prijskaartje, stelt het bestek je ook in staat om offertes onderling te vergelijken omdat ze op basis van dezelfde uitgangspunten zijn gemaakt.

TIP: Werk met een vaste prijs

Op deze manier is het budget goed te bewaken in tegenstelling tot prijsvorming d.m.v. een uurtarief of een open deelbegroting. Met deze laatste twee ben je over het algemeen duurder uit, al heb je wel meer middelen om op kwaliteit te sturen.

TIP: Neem zo weinig mogelijk stelposten op

Als je de aannemer eenmaal opdracht hebt verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen. Als je toch een stelpost opneemt, controleer dan van tevoren of het gewenste sanitair en hang- en sluitwerk binnen de opgenomen post past.

Als je zelf de offertes beoordeelt, maak dan gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door Woningborg, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst en voorwaarden van een bouwer grondig op afwijkingen van genoemde modellen. Door middel van een standaard aannemersovereenkomst voorkom je dat er dingen buiten het contract worden gelaten die later voor een stijging van de kosten kunnen zorgen of voor ondermaats werk. In het geval van een Woningborg- of SWK-garantie zal de bouwer altijd met een modelcontract werken. Dit is een van de voorwaarden van de garantieregeling. De modelovereenkomsten zijn te verkrijgen via [Vereniging Eigen Huis](#), [SWB](#) of [SWK](#) of via je eventuele bouwbegeleider.

TIP: Is de bouwer aangesloten bij een garantiefonds?

Het is verstandig een bij een garantiefonds aangesloten aannemer te kiezen. Faillissement van de bouwer en/of ernstige gebreken na oplevering zijn dan gedekt. Meestal is dit ook een voorwaarde voor een hypotheekaanvraag.

Het zelfbouwproces

Koopovereenkomst

Nadat de omgevingsvergunning is ingediend ga je over tot de koop van de kavel. Binnen 12 maanden na de start van je reserveringsovereenkomst dien je de kavel te kopen. Je maakt uiterlijk 4 weken voor afloop van de reserveringstermijn zelf online een afspraak via lkbouwmijnhuisinalmere.nl/afspraak voor het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Uitkomsten technische uitwerking:

- Uitgewerkt bestek; omschrijving, tekeningen en berekeningen
- Opdracht aan geselecteerde aannemer
- Ingediende omgevingsvergunning
- Getekende koopovereenkomst

Realisatiefase

Deze fase begint met de bouwvoorbereiding. Voordat de bouw van start kan gaan moet je ook eigenaar van de grond zijn. In de vorige fase heb je de kavel gekocht, maar eigenaar van de grond ben je pas als de grond 'notarieel getransporteerd' is. Je maakt hiervoor een afspraak bij de notaris. Notarieel transport kan pas plaatsvinden wanneer je een positieve SRV-toets en een verleende omgevingsvergunning voor hetzelfde plan in handen hebt. Ook moet de grond bouwrijp zijn en dien je een getekende koopovereenkomst te hebben.

TIP: Afwijkingen van het bouwplan t.o.v. de SRV-toets

Wijkt je bouwplan - om welke reden dan ook - af van het plan waar je een positieve SRV-toets voor hebt ontvangen? In dat geval moet je het nieuwe bouwplan opnieuw laten toetsen en indienen voor de SRV-toets. Doe je dit niet dan draagt de gemeente de grond niet over, het plan voor de omgevingsvergunning dient gelijk te zijn aan dat van de positieve SRV-toets. Onderschat de risico's niet, als de SRV-toets negatief is zal ook de omgevingsvergunning opnieuw moeten worden ingediend. Met andere woorden: volg de omschreven stappen in de juiste volgorde.

Vanaf het transport van de grond heb je alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel van de gemeente overgenomen. In de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden zijn opgenomen die van invloed zijn op de start van de bouw. Ook is het verstandig marges in te bouwen in je planning. Vanwege het niet tijdig leveren van materialen of bijvoorbeeld vorstverlet kan de bouw vertragen. De bouwer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op, vraag je bouwer hoe dit berekend wordt.

De aannemer is ondertussen bezig de verdere voorbereidingen voor de bouw te treffen. Hij werkt het bouwplan uit in uitvoeringstekeningen en -documenten, hij geeft deelopdrachten aan onderaannemers en bestelt materiaal. Ook maakt de aannemer een veiligheid en gezondheidsplan - V&G-plan - om de veiligheid op de bouw te garanderen. Een V&G-plan regelt de coördinatie tussen uitvoerenden op de bouwplaats en moet tijdens het bouwproces de aandacht voor veiligheid en arbeidsomstandigheden garanderen. Als opdrachtgever ben je hiervoor aansprakelijk. De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen moeten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Start bouw

In deze fase is het van belang om goed in de gaten te houden of je bouwplan wordt uitgevoerd volgens de gemaakte afspraken. Het is aan te raden een architect, bouwbegeleider of bouwkundig adviseur als directievoerder aan te stellen. Een directievoerder ziet namens de opdrachtgever toe op een goed verloop van de bouw. Want hoewel alles vastligt, zal iemand toch in de gaten moeten houden of de vele betrokken partijen zich wel aan de afspraken houden. Worden inderdaad de juiste kleuren en materialen gebruikt? Loopt alles volgens

Het zelfbouwproces

planning? Is er niets vergeten of over het hoofd gezien? Zijn er onverwachte zaken die tot problemen leiden die opgelost moeten worden?

Dit lijkt een overzichtelijke taak en je kunt er uiteraard voor kiezen om het zelf te doen. Houd er rekening mee dat bouwen een omvangrijk en complex proces is. Bepaalde zaken, zoals de aanleg van technische voorzieningen, zijn achteraf nauwelijks meer met het blote oog te controleren.

Ook kan de aannemer tijdens de bouw tegen onverwachte zaken aanlopen die acuut moeten worden opgelost, dan kan het prettig zijn je te laten bijstaan door een expert. Ook beoordeelt de directievoerder de eindafrekening van de aannemer en begeleidt hij de oplevering als het huis klaar is.

Oplevering

En dan is het grote moment daar: de oplevering. Na een intensieve voorbereiding en hard werken staat je droomhuis voor je. Het huis wordt door de aannemer overgedragen aan de opdrachtgever, dit officiële moment noemen we de oplevering. Als opdrachtgever heb je eenmalig de gelegenheid het werk te keuren en te checken of alle zaken volgens afspraak zijn uitgevoerd. Indien goedgekeurd wordt het huis aan jou overgedragen. De praktijk leert helaas dat er vaak iets ontbreekt of niet helemaal volgens de afspraken is opgeleverd. Schakel daarom je adviseur – directievoerder – in bij de oplevering. Hij voert de inspectie uit en is in staat om gebreken te constateren, beoordelen en met de aannemer te bespreken hoe het zo snel mogelijk wordt opgelost. Dit wordt vastgelegd in een ‘proces verbaal van oplevering’.

TIP: Betalingstermijnen aannemer

Spreek met je bouwer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die al in de bouw zijn aangebracht. Betaal pas de laatste termijn als het huis naar tevredenheid is opgeleverd.

7

5% regeling

De 5%-regeling is het wettelijke recht en houdt in dat je de laatste 5% van de aanneemsom niet direct bij oplevering hoeft te betalen aan de aannemer als er nog gebreken zijn die door de aannemer hersteld moeten worden. Je kunt deze 5% in depot bij een notaris laten staan, in elk geval tot drie maanden na de oplevering. Daarmee heb je een stok achter de deur dat de aannemer bepaalde gebreken nog zal herstellen. Na deze 3 maanden komt het bedrag automatisch vrij en zal de notaris het bedrag doorstorten aan de aannemer. Zijn de gebreken nog niet hersteld en wil je dat er een bedrag in depot blijft staan, dan moet je voor de 3 maanden voorbij zijn een gemotiveerde brief aan de notaris sturen met het verzoek een bedrag in depot te houden. Dit bedrag moet in redelijkheid tegenover de te verhelpen gebreken staan.

Het zelfbouwproces