

INFORMATIE EN ADRESSEN BETROKKEN AFDELINGEN

Gemeente Almere

Gemeente Almere

Stadhuis

Adres: Stadhuisplein 1, Almere

Tel: 14 036

E-mail: info@almere.nl

Website: Almere.nl

Bekijk de [website](#) voor de openingstijden

De Kavelwinkel

In de Kavelwinkel in het stadhuis van Almere kun je terecht voor alles wat met zelfbouw en het kopen van een kavel te maken heeft. De adviseurs van de Kavelwinkel geven je advies over de kosten van zelfbouw, het zelfbouwproces, de procedures, begeleiding en planning. Ze kunnen je veel vertellen over de kavels: de prijzen en groottes, de wijk en wat je op een kavel wel en niet mag bouwen.

Adres: Stadhuisplein 1, B-vleugel aan het Ondernemersplein, 1315 HR Almere

Tel: 14 036

E-mail: info@ikbouwmijnhuisinalmere.nl

Website: ikbouwmijnhuisinalmere.nl

Bekijk de [website](#) voor de openingstijden

1

Afdeling Gebiedsontwikkeling

De gemeente Almere is eigenaar van de grond en biedt de kavels te koop aan vanuit de afdeling Gebiedsontwikkeling. Verkoop loopt via de Kavelwinkel, het uitgifteteam stelt de koopovereenkomsten op en verzorgt op verzoek de werkzaamheden met betrekking tot de grondoverdracht bij de notaris. Beide teams maken onderdeel uit van de afdeling Gebiedsontwikkeling. Voor vragen over de verschillende procedures (koopovereenkomst en grondoverdracht) kun je terecht bij de Kavelwinkel.

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)

De afdeling VTH toetst of het definitieve ontwerp voldoet aan de regels in het kavelpaspoort; toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets). Een goedgekeurde SRV-toets is een voorwaarde voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. Ook de omgevingsvergunning wordt door de afdeling VTH behandeld. Tijdens de bouw krijg je te maken met het Team Toezicht van de afdeling VTH.

Je kunt een [afspraak maken](#) (kies Vergunningen, Toezicht & Handhaving) of bellen. Je kunt ook zonder afspraak langskomen op de vrije inloop, meld je dan bij de gastvrouw op het Ondernemersplein. Kijk voor de openingstijden op de [pagina van de afdeling VTH](#).

Tel: 14 036

Balie VTH: [contactgegevens VTH](#)

Informatie en adressen betrokken afdelingen

Website: Almere.nl

Team Wabo-Vergunningen & Realisatie (WV&R)

Team Wabo-Vergunningen & Realisatie maakt onderdeel uit van de afdeling VTH. Een inspecteur van dit team houdt tijdens de bouw van je huis toezicht of de bouw volgens afspraken wordt uitgevoerd.

Tel: 14 036

Balie VTH: [contactgegevens VTH](#)

Website: Almere.nl

Afdeling Stadsruimte

De afdeling Gebiedsontwikkeling is verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur (bijvoorbeeld wegen en fietspaden) in nieuwe gebieden en de inrichting van de openbare ruimte. De feitelijke uitvoering en het beheer wordt verricht door de afdeling Stadsruimte. In de uitvoering krijg je met een toezichthouder van deze afdeling te maken, onder andere bij uit laten voeren van sonderingen.

Tel: 14 036

Afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement

Team Geo-data

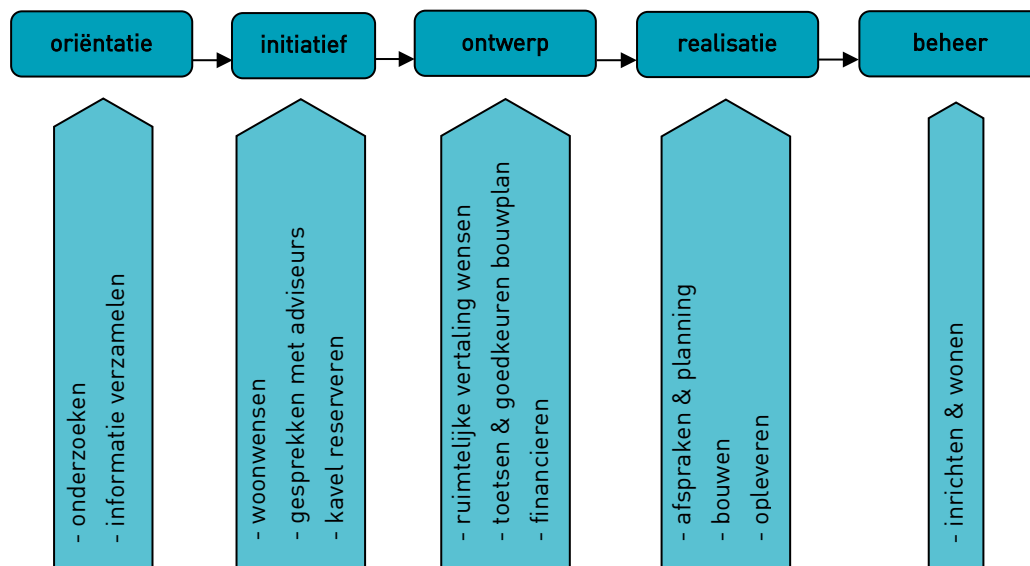
Het team Geo-data maakt onderdeel uit van de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement. Zij verzorgen het inmeten en het uitzetten van de kavel en de woning. Het inmeten en uitzetten moet voor de start van de bouw gebeuren.

Tel: 036-539 9015

E-mail: Geo-Informatie@almere.nl

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. Via iDEAL betaal je de inschrijvergoeding. 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

Inschrijvergoeding

Om de reservering van een zelfbouwkavel niet geheel vrijblijvend te laten zijn, brengt de gemeente Almere € 1.000,- inschrijvergoeding in rekening. Als je de kavel koopt, wordt de inschrijvergoeding verreken met de reserveringsvergoeding. Als je de kavelreservering annuleert, krijg je de inschrijvergoeding niet terug. Met het invoeren van een inschrijvergoeding hebben mensen die zeker zijn van hun keuze een grotere kans de gewenste zelfbouwkavel te kunnen reserveren.

Het zelfbouwproces

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?](#).

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.

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.

Het zelfbouwproces

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.

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-impresie 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 werkomschrijving, in tekst, tekeningen en berekeningen.

Het zelfbouwproces

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 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.

Het zelfbouwproces

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.

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.

Het zelfbouwproces

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 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'.

7

TIP: Betalingstermijnen aannemer

Spreek met je bouwverzorger 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.

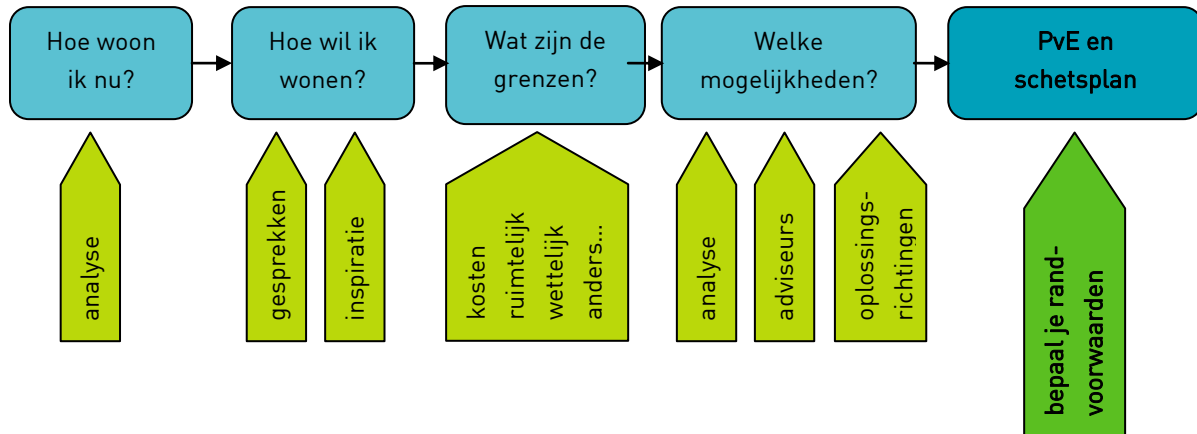
5% regeling

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

PROGRAMMA VAN EISEN VOOR JE EIGEN WONING

De eerste stap naar het ontwerp van je droomhuis is het concreet maken van je ideeën en woonwensen. Dat doe je met behulp van het opstellen van een wensenlijst, ook wel een programma van eisen genoemd (PvE). Tijdens de ontwerpfase wordt het PvE ruimtelijk vertaald naar een ontwerp.



In een PvE werk je al je wensen voor het ontwerp van je woning uit. Dit is niet alleen overzichtelijk voor jezelf maar ook van groot belang voor een goede communicatie met adviseurs en andere partijen, waaronder een architect. Het gaat in eerste instantie om het gebruik en de inrichting van een ruimte. Waar en wanneer voel je je prettig? Pas daarna ga je dit vastleggen in getallen.

Een PvE bestaat globaal uit vier onderdelen:

1. Kavelkenmerken: de kenmerken van de kavel en de nabije omgeving (bijv. zonligging of oriëntatie, gelegen aan het water of een groenzone) en het stedenbouwkundig plan van de omgeving, past je huis binnen deze voorwaarden?
2. Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in je huis aanwezig moeten zijn, hun functies, wensen voor het gebruik en omvang.
3. Materiaaleisen, vorm & stijl van het huis.
4. Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.

In eerste instantie zal je je voornamelijk bezig houden met een functioneel en ruimtelijk programma van eisen. Naast de wensen t.a.v. de kavel ervaar je prettig wonen grotendeels door de beleving in de woning. Maak een overzicht van de ruimtes in de woning en het gebruik – de functie – van deze ruimtes. Heb je specifieke wensen voor de indeling? Bedenk ook wat de relatie tussen deze ruimtes onderling moet zijn. Praat met verschillende mensen over je ideeën en verzamel voorbeelden.

Vervolgens ga je ook nadenken over het uiterlijk van de woning. Heb je een bepaalde stijl of vorm van het huis voor ogen? Een rustiek huis in baksteen met een rieten kap, een strak afgewerkt herenhuis met een moderne uitstraling of een karakteristieke bungalow in hout; het kan allemaal. Vergeet ook niet uitspraken te doen over de relatie tussen binnen en buiten. Wil je bijvoorbeeld vanuit de woonkamer direct toegang tot de tuin met grote

Programma van eisen voor je eigen woning

openslaande deuren, of vanuit de keuken zicht op de entree van het huis? Of ben je meer op jezelf en spreekt een patio-woning je aan?

In het laatste gedeelte worden technische eisen die je aan je woning stelt vastgelegd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan duurzaamheidsambities of energiebesparingen door extra isolatiemateriaal of warmteterugwinsystemen.

Je zult merken dat regelgeving en andere door de gemeente of overheid vastgelegde voorwaarden ook eisen stellen aan het ontwerp. Laat je hierdoor niet verrassen en ga na of en hoe het stedenbouwkundig plan, gemeentelijke bouwverordeningen, maar bijvoorbeeld ook het bouwbesluit je plannen beïnvloeden. Laat je goed voorlichten.

1. Kavelkenmerken

Neem in het PvE wensen ten aanzien van de kavel op, zo kun je gericht naar een kavel zoeken. Denk na over de ligging, oriëntatie en afmeting van het huis. Aan het water of bos, of liever in een stedelijk gebied met voorzieningen? Direct aan de straat of liever op wat meer afstand met een ruime voortuin? Een tuin op het zuiden? Hoeveel verdiepingen? Dit soort ruimtelijke aspecten zijn onderdeel van de eisen in het kavelpaspoort. Daarin is bijvoorbeeld opgenomen wat de maximale bouw- of goothoogte mag zijn, de oppervlakte van het bouwvlak (footprint van de woning) en/of het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak (BVO). Soms worden eisen aan de materiaal- of kleurtoepassing gesteld of aan de uitstraling van de woning. Je ziet al, niet alleen de prijs is van belang bij de keuze van een kavel.

Ook moet je rekening houden met de omliggende openbare ruimte, bijvoorbeeld voor de plek van de uitrit. Het ontwerp voor de openbare ruimte is vastgelegd in het 'inrichtingsplan' voor het gebied. In het inrichtingsplan (IP) wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, ondergrondse inzamelingsdepots voor afval, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken aangelegd worden. Het vastgestelde inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de 'kavelspecifieke documenten'. Deze kun je per kavel inzien via de Kavelkaart of opvragen bij de Kavelwinkel.

2

2. Functionele & ruimtelijke eisen

Stap 1: Analyse van je huidige woonsituatie

Stap 2: Aanpassen naar je gewenste woonsituatie

Gebruik hiervoor bijgevoegde tabel (bijlage 1). Het kan handig zijn om eerst een analyse van je huidige woonsituatie te maken en vervolgens na te gaan welke aanpassingen hierop voor je toekomstige huis gewenst zijn. Bij de tabel worden overwegingen en aandachtspunten genoemd, die handig kunnen zijn bij het opstellen van het functionele & ruimtelijk PvE.

In de tabel geef je aan welke ruimte op welke verdieping moet komen, en misschien ook welke oriëntatie de ruimte moet hebben – bijvoorbeeld een woonkamer op het zuiden, of slaapkamer op het oosten. Deze ruimtelijke eisen hebben gevolgen voor de indeling van je woning. Ga niet zomaar van je huidige situatie uit, je wilt namelijk niet voor niets een nieuwe woonsituatie. Om wat voorbeelden te geven: mensen die minder goed ter been zijn en geen trappen willen lopen, stellen bijvoorbeeld als ruimtelijke eis dat de woning gelijkvloers moet worden in de vorm van een bungalowwoning. Als je woning in een smalle straat komt met bebouwing aan de overzijde is het een overweging om de woonverdieping juist niet op de begane grond te situeren, maar op een verdieping en een daklicht te plaatsen. Zo heb je meer licht in de woning en ook minder inkijk van voorbijgangers. Ga dus goed na wat je wensen zijn en verken welke mogelijkheden er zijn binnen de kaders die je stelt.

Programma van eisen voor je eigen woning

Tips opstellen functionele en ruimtelijke eisen

Wat is je huidige en toekomstige levensstijl? Beschrijf voor jezelf wat je op een dag doet en zou willen doen. Hoe ziet de gezinssamenstelling er nu en in de toekomst uit? En dat kan verder gaan dan eventuele kinderen die nog op komst zijn. Werk je aan huis? Krijg je veel logees? Is je huis levensloopbestendig en kun je er tot op hoge leeftijd blijven wonen?

Entree en hal

Efficiënt ingericht of een royale ontvangst? En denk hierbij bijvoorbeeld ook aan de vorm van de trap en de keuze tussen een open of dichte trap. Ook kun je een vide overwegen voor een ruimtelijke entree. Misschien wil je een aparte afgesloten garderobe. Of een extra toegang vanuit de garage of berging.

Woonruimte

Allereerst is het belangrijk om te kijken naar de gewenste afmetingen van de ruimte en na te gaan of je deze tuin- of straatgericht (of allebei) wilt. De lichtinval en oriëntatie kan ook meewegen in de ligging van de woonruimte. Ook kun je nadenken over de vorm (bijvoorbeeld een U, L of Z-vorm) en eventuele wensen voor bijvoorbeeld een aparte tv- of leeskamer. Of juist een open verbinding met een werk- of speelruimte?

Keuken

Wil je de keuken combineren met de woonkamer en maak je een open keuken? Of wil je keuken en woonkamer toch liever gescheiden? Reserveer ruimte voor een kookeiland of een extra tafel. Of heb je een woonkeuken voor ogen?

Bijkeuken

Hierbij is het belangrijk om te kijken of je deze in de buurt van de keuken wilt – met een toegangsdeur - en voor hoeveel apparatuur (bijvoorbeeld ook voor wasmachine en droogtrommel) er hier ruimte moet zijn. Wil je ook een stortgoot en een wateraansluiting?

Slaapkamers

Uiteraard is het hierbij belangrijk om naar de afmetingen en het aantal te kijken. Voldoende kastruimte is van belang, een mogelijkheid is om een aparte inloopkast te maken, maar ook of je bijvoorbeeld nog een tv- of een werkplek wilt maken. Wil je een slaapkamer op de begane grond of de mogelijkheid om dat in de toekomst te doen? Wellicht wil je vanuit een van deze kamers rechtstreeks de badkamer kunnen bereiken. Ook oriëntatie en lichtval kunnen van belang zijn, of een situering aan de tuinzijde i.v.m. geluid van de straat.

Badkamer

Denk alvast na over de creatieve indeling hiervan. Wil je één of twee wastafels, wel of geen bad, is er eventueel ruimte nodig voor bijvoorbeeld een sauna? Wil je een toilet in de badkamer of juist een apart afgesloten toiletruimte?

Werk- of hobbyruimte

Wil je deze op de begane grond of op de verdieping en hoe groot moet deze zijn? Heb je een eigen bedrijf aan huis? Vanuit welke ruimte moet deze te bereiken zijn - bijvoorbeeld de hal of woonkamer? Of heeft de werkruimte een aparte entree nodig? Wil je extra berging in de buurt van de werk- of hobbyruimte?

Programma van eisen voor je eigen woning

Bergruimte

Spullen met afwijkende afmetingen nemen soms veel ruimte in beslag. En spullen die je elke week nodig hebt, moeten beter bereikbaar zijn dan dingen die je één keer per jaar gebruikt. Denk eens na hoe de bergruimte(s) hierop afgestemd moeten worden.

Garage

Wil je een enkele of dubbele garage? Geïsoleerd of niet? Oftewel: ga je de garage voor je auto gebruiken of als extra bergruimte. Heb je een voorkeur voor een bepaald type garagedeur? Houd er rekening mee dat garages niet meetellen in de verplichte parkeernorm van de gemeente Almere. En moet er een aparte berging voor de fietsen komen? Ook kun je nog een carport overwegen.

Bijzondere of extra ruimtes

Zoals bijvoorbeeld: een aparte wasruimte, een extra doucheruimte, fitnessruimte of een separaat toilet. Wil je een overdekte entree, een open haard, een balkon/loggia en/of dakkapel, een serre? Misschien heb je ook al bepaalde wensen voor het terras en de tuin. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de terrasdeuren, schuifpui, een veranda, hekwerk en poort langs de straat.

Mogelijk kun je ook de bovenstaande punten alvast meenemen in je overwegingen. Zijn er functies of ruimtes te combineren of juist niet. En denk na over functies die je niet ziet maar die wél aanwezig moeten zijn zoals bijvoorbeeld internet- en tv-aansluitingen in de verschillende kamers.

Denk er ook aan om ruimte te reserveren voor afvalbakken. In Almere wordt het huishoudelijk afval gescheiden ingezameld. Afval verandert zo in grondstoffen waarvan weer nieuwe producten gemaakt kunnen worden. Afhankelijk van de wijk waarin de kavel ligt krijg je 2 of 3 afvalbakken. Houd hier in de ontwerpfase al rekening mee door ruimte voor de bakken te reserveren en na te denken hoe deze uit het zicht worden geplaatst. Hoe de afvoer van het afval per wijk precies geregeld is vind je samen met andere specifieke informatie per gebied in de gebiedsspecifieke bijlage. Deze kun je per kavel inzien via de Kavelkaart of op lkbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads

4

Rangschik je wensen op belangrijkheid

Als je alle ingrediënten voor je nieuwe huis bij elkaar hebt, geef dan aan hoe belangrijk de wensen zijn. Bijvoorbeeld met 'noodzakelijk', 'belangrijk' en 'leuk om te hebben'. Zo weet je waaraan je echt hecht en geen concessies wilt doen.

3. Materiaaleisen, vorm & stijl van het huis

De materialen waarmee een huis wordt gebouwd zijn van invloed op het beeld en de stijl van het huis, zowel aan de binnen- als buitenkant. De in het zicht komende materialen waarmee het huis aan de binnenzijde wordt afgewerkt, worden vaak als laatste aangebracht en zijn daarmee vaak minder van invloed op de vorm en indeling van de woning. Hoewel materiaalafwerkingen dus geen eerste vereiste zijn om met het ontwerp van je woning te kunnen starten, is het geen slecht idee om daar nu al over na te denken, zeker als het duurdere afwerkingen betreft die een aanzienlijk deel van je budget vragen.

Het materiaalgebruik van de buitenkant van je huis, de gevels en daken, kunnen heel bepalend zijn voor de stijl van de woning. Met name de grootte en plek van ramen en deuren in de gevel en de vorm van het dak zijn hierop van invloed. Het is dan ook zinvol om ideeën, wensen of zelfs harde eisen op dit gebied vast te leggen. Materiaaleisen maar met name eisen aan vorm en stijl van de woning zijn soms moeilijk te verwoorden en op te

Programma van eisen voor je eigen woning

schrijven. Een plaatje zegt dan vaak meer dan 1000 woorden. Het kan dan ook heel handig zijn om een collage met plaatjes, tekeningen en/of foto's te maken die een vertaling van je eisen vormen. De eisen die je op dit vlak aan je huis kunt stellen, worden vaak beperkt door de bebouwingsmogelijkheden van de kavel. Doorgaans zijn beperkingen opgelegd aan het volume van de woning, de plaats op de kavel en soms ook aan het kleur- of materiaalgebruik of de stijl van de woning.

4. Technisch programma van eisen

In het technisch programma van eisen worden de technische prestaties vastgelegd waaraan een woning moet voldoen. Elk bouwwerk moet wettelijk voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Een bouwkundig adviseur - architect, bouwbegeleider of bouwer - is bekend met het Bouwbesluit. Hij weet hoe de eisen die hierin staan in het ontwerp voor je huis moeten worden toegepast.

De eisen – en afmetingen - die in het Bouwbesluit worden genoemd zijn echter minimumeisen waaraan een bouwwerk in Nederland moet voldoen. Je kunt aanvullende eisen aan de prestaties van je huis stellen. Denk bijvoorbeeld aan het voldoen aan verschillende keurmerken en aan het duurzaam bouwen van je huis. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen stelt bijvoorbeeld een aantal veiligheidseisen aan een huis waardoor het inbraakrisico fors kan afnemen. Ook geven veel verzekeraars dan korting op de premies van een inboedelverzekering. Je architect of bouwer kan je precies vertellen welke eisen vanuit het Politiekeurmerk aan het ontwerp worden gesteld. Kijk voor meer informatie over dit keurmerk op Politiekeurmerk.nl.

Bijlage 1: Tabel Functioneel & ruimtelijk programma van eisen

Naam en functie ruimte	Afmeting en oppervlakte	Situering en relatie	Mate van belangrijkheid	Opmerkingen

WAT KOST ZELFBOUW?

Een eigen huis bouwen, wat kost dat nu eigenlijk? Het bouwen van je huis is maatwerk, daarom is deze vraag niet eenvoudig te beantwoorden. Ieder huis bij zelfbouw is namelijk uniek! Het is in elk geval belangrijk dat je weet wat je kunt lenen als je zelf gaat bouwen. Maak daarom altijd eerst een afspraak met een financieel adviseur of hypotheekadviseur.

1. Overzicht kosten zelfbouw

Welke kostenposten zijn er als je zelf een huis gaat bouwen? Over het algemeen wordt er bij zelfbouw gesproken over 'stichtingskosten'. Daaronder vallen grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.¹

- Grondkosten oftewel de kavelkosten; het bedrag dat je betaalt voor de bouwrijpe kavel. De kavelprijzen vind je terug op de online Kavelkaart.
- Bouwkosten zijn alle kosten die je betaalt aan de bouwkundige aannemer(s) voor de daadwerkelijke uitvoering van het huis; $m^2 \times \text{richtprijs per } m^2 = \text{een grove inschatting}$.
- Bijkomende kosten; bijvoorbeeld de advieskosten van een bouwbegeleider, architect en constructeur, aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en legeskosten aan de gemeente. Maar denk ook aan renteverliezen, kosten voor financiering en notariële kosten;
 - Ontwerp en advies; 10 tot 15% van de bouwkosten
 - Financieringskosten; 7 tot 9% van de bouwkosten
 - Leges en heffingen; afhankelijk van woningtype en volume, 3 tot 4% van de bouwkosten
 - Onvoorzien; 4% van de bouwkosten (naar eigen inzicht hoger of lager te stellen)
- Naast de stichtingskosten moet je ook rekening houden met overige kosten, bijvoorbeeld voor de inrichting van het huis en de tuin en de verhuizing zelf.

1

TIP: Reëel beeld bouwkosten

Past de kavel ook bij het type huis dat je voor ogen hebt? Zorg ervoor dat je bij de start een realistisch beeld hebt van je bouwkostenbudget als onderdeel van je totale budget. En breng adviserende partijen hiervan ook op de hoogte. Geef ze ook inzicht in je leefstijl, zowel bij het ontwerp van je huis als bij de financiering zodat zij met je mee kunnen denken.

Bij zelfbouw wordt vaak gerekend met een stichtingskostenprijs per m^2 van de totale oppervlakte van de woning. Let op, het gaat om een indicatie! De prijs wordt grotendeels bepaald door de keuzes die je maakt. De afmeting, gewenste kwaliteit en afwerkingsniveau, materiaalkeuze, bouwmethode, uit de fabriek of uniek ontwerp, onder architectuur of niet, vrijstaand of in de rij, bungalow of herenhuis, het aantal verdiepingen, extra voorzieningen etc. Al deze aspecten bepalen de uiteindelijke prijs van de woning. Jouw keuzes bepalen de kosten, maar andersom beïnvloeden de kosten op hun beurt ook jouw keuzes.

Ook zijn bijvoorbeeld bij een kleine (compacte) of hoge woning de stichtingskosten per m^2 relatief hoger dan bij een gelijkvloerse bungalow met een groot vloeroppervlak. De dure elementen van een woning zijn de gevel, de badkamer, keuken en andere voorzieningen en/ of aansluitingen. Bij een kleine woning maken deze onderdelen verhoudingsgewijs een groter deel uit van de totale kosten.

¹ Er kunnen geen rechten ontleend worden aan genoemde richtlijnen en percentages.

TIP: Rekenmodules

Er zijn websites waar je met behulp van een rekenmodule een globale bouwkostenberekening per m² kunt maken. Houd er rekening mee dat dit slechts om een inschatting gaat en niet altijd specifiek genoeg op je eigen wensen of locatie eisen ingaat. Zie bijvoorbeeld de website Watkostbouwen.nl van Vereniging Eigen Huis en Informatie Centrum Eigen Bouw.

Daarnaast kunnen gebiedskenmerken een rol spelen. In Almere is het bijvoorbeeld niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering. De kosten zijn sterk afhankelijk van de diepte van de zandlaag waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen binnen hetzelfde gebied.

TIP: Budgetplanner

Gebruik onze budgetplanner zelfbouw! Je houdt zelf al je kosten bij in 1 overzicht, zodat je meteen ziet wat het totaalplaatje is en hoe je er financieel voor staat. De 'budgetplanner zelfbouw' (xls) vind je op onze site via lkbouwmijnhuisinalmere.nl/budget

TIP: Invloed tijdens het ontwerpproces

De grootste beslissingen voor de kosten van je huis maak je in de ontwerpfase. In die fase geef je je huis vorm en staat het ontwerp nog niet definitief vast. Je kunt makkelijker bijsturen dan in latere fases waarin je zaken vastlegt. Als het ontwerp eenmaal definitief is kan er nog slechts op beperkte schaal worden bezuinigd.

TIP: Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw

Op onze website vind je het 'Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw' via lkbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads. Dit is een overzicht van een aantal vaste kosten waar je mee te maken kunt krijgen. Zoals aansluitkosten op riool, hemelwaterafvoer of drainage, aansluitkosten van verschillende nutsleveranciers, kadasterkosten, leges en belastingen. Het overzicht bevat deels verwijzingen naar tarieven van derden. De tarieven worden jaarlijks vastgesteld.

2

2. Belangrijke vragen in de oriëntatiefase

Win voor het totale financiële plaatje bij zelfbouw advies in bij je financieel adviseur, bouwbegeleider en/of architect, makelaar. Hieronder vind je een aantal slimme vragen die je kunt stellen aan deze professionals. Vraag naast wat ze voor je kunnen betekenen ook wat hun advieskosten zijn, en wat ze daarvoor leveren.

a. Vragen aan de financieel adviseur

- Wat is je totale budget?
- Wanneer vraag je een hypotheekofferte aan?
- Welke hypotheekvormen zijn voor mij interessant?
- Welke mogelijkheden heb ik met een restschuld?
- Ik heb mijn woning nog niet verkocht, waar moet ik rekening mee houden?
- Hoe kan ik omgaan met de dubbele woonlasten gedurende de bouw?
- Welke maandlast zou passend zijn binnen ons uitgavenpatroon?
- Ik ben ouder dan 57, waar moet ik rekening mee houden?
- Wat zijn de extra mogelijkheden als ik energieneutraal ga bouwen?
- Wat zou mijn maandlast ongeveer zijn bij mijn maximale leencapaciteit?
- Wat is het verschil tussen nieuwbouw en aankoop bestaande bouw?

Wat kost zelfbouw?

- Wat is een waarborgcertificaat?

b. Vragen aan de bouwbegeleider

- Wat zijn de geschatte bouwkosten?
- Past de kavel bij mijn woonwensen?
- Met welke bijkomende kosten moet ik rekening houden?
- Welke stappen moet ik wanneer zetten in de reserveringsperiode?
- Hoe moet ik het bouwproces starten?
- Waar moet ik op letten tijdens gesprekken met architecten en aannemers?
- Hoe kan ik het beste onderhandelen met de bouwers?
- Welke kwaliteit mag ik verwachten van de bouwers?

c. Vragen aan de makelaar

- Hoe is de woningmarkt in Almere?
- Hoe gaat het met de gemiddelde verkoopsnelheid van huizen in mijn woonwijk?
- Wanneer moet ik mijn woning in verkoop zetten?
- Wat kunt u zeggen over de verwachte verkoopopbrengst?
- Welke tussenoplossingen zijn er als ik mijn huis al heb verkocht en mijn nieuwe huis nog niet klaar is?
- Hoe gaat dat met de huidige over- of onderwaarde van mijn woning?
- Kan de makelaar mijn nieuw te bouwen woning taxeren indien dit nodig is voor de financiering?

TIP: [Expertteam Zelfbouw](#)

Regelmatig organiseren we een [Expertteam Zelfbouw](#) in de Kavelwinkel. Financieel adviseurs, bouwers, architecten, duurzaamheidsexperts, makelaars en bouwbegeleiders voorzien aanstormende zelfbouwers van advies over financiële vraagstukken die spelen bij zelfbouw.

3

KOSTEN PER CATEGORIE

1. Kosten die met de financiering samenhangen

a. Hypotheekkosten

De meest gebruikte manier om de bouw van je woning te financieren, is door het afsluiten van een hypothecaire lening, oftewel een hypotheek. Het bedrag dat je maximaal mag lenen is gerelateerd aan je inkomen, je vermogen en aan de waarde van de te bouwen woning. Je betaalt advies- en afsluitkosten voor de hypotheek, en kosten voor de hypotheekakte bij de notaris. Wanneer je nog een eigen woning hebt, financier je de nieuw te bouwen woning met een overbruggingshypotheek. Tijdens de bouw betaal je de aannemer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaal je (hypotheek)rente, aangezien de woning nog niet gereed is.

Je kunt kiezen tussen verschillende hypotheekvormen, afhankelijk van je situatie. Laat je goed voorlichten welke hypotheek bij jouw situatie past. Je kunt kiezen uit 2 soorten hypotheekadviseurs. Een adviseur van een bank bemiddelt in de producten van de desbetreffende bank. Een adviseur van een hypotheekadviesketen of een zelfstandig adviseur bemiddelt voor meerdere geldverstrekkers. In de hypotheekofferte staan onder andere het bedrag van de lening, de voorwaarden, het rentepercentage en de maandelijks te betalen termijnen.

Wat kost zelfbouw?

TIP: Wat kan ik lenen?

Maak al vroeg in het zelfbouwtraject een afspraak voor een oriënterend gesprek met een financieel adviseur. Het liefst al voordat je een kavel reserveert. Zodra je een kavel op het oog hebt en een idee van het huis dat je daarop zou willen bouwen is het prettig om te weten wat je ongeveer kunt lenen.

De geldigheid van de hypotheekofferte kan per bank verschillen. De doorlooptijd - het overbruggen van de periode van reservering tot levering van de kavel - wordt niet altijd gedekt. Een hypotheekverstrekker kan kosten voor het verlengen van de offerte in rekening brengen als de rente is gestegen, deze vergoeding wordt de bereidstellingsprovisie genoemd.

Nadat je advies hebt ingewonnen over de verschillende hypotheekvormen en een keuze hebt gemaakt kun je een hypotheek(offerte) aanvragen bij de door jou gekozen hypotheekverstrekker. Controleer en teken de offerte, lever eventueel extra stukken aan indien de verstrekker daarom vraagt. Nadat je de hypotheekaanvraag hebt verstuurd (dus ná het hypotheekadviestraject) duurt het gemiddeld twee maanden (afhankelijk van je hypotheekverstrekker en je persoonlijke situatie) voor de hypotheekakte kan passeren bij de notaris.

b. Hypotheek afsluiten bij zelfbouw

Je woning is het onderpand van je hypotheek. Maar hoe zit dat als je het onderpand nog moet bouwen? Dit maakt het afsluiten van een hypotheek voor een zelfbouwwooning iets ingewikkelder. Je kunt pas de hypotheek voor je zelfbouwwooning afsluiten als de afspraken voor je toekomstige huis rond zijn. Zo kan de waarde van de woning bepaald worden. Vaak heb je daarom voor je hypotheekaanvraag de getekende koopovereenkomst voor de grond nodig en de getekende aanneemovereenkomst met de bouwer. Uit de overeenkomst moet blijken dat er een waarborgcertificaat is voor afbouw als de aannemer failliet gaat.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning gaat een bezwaarperiode van 6 weken in. De bank kan voor de hypotheekverstrekking een onherroepelijke omgevingsvergunning eisen. In de regel is dat nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken en er geen bezwaren zijn ingediend.

Je kunt alleen geld lenen voor een woning die dat bedrag ook echt waard is. Sommige banken eisen een taxatierapport om de waarde van je nog te bouwen woning in te kunnen schatten. De waarde van je nog te bouwen woning bepaalt een taxateur op basis van:

- Koopovereenkomst van de grond
- Aanneemovereenkomst
- Afbouwgarantie: check of je aannemer aangesloten is bij een garantiefonds, Woningborg of SWK. In dat geval wordt je woning sowieso afgebouwd als hij failliet gaat, wat verplicht wordt gesteld voor je hypotheek.
- Bouwtekeningen; bestek (omschrijving van het uit te voeren werk) en bijbehorende tekeningen
- Omgevingsvergunning
- Betaaltermijnen aannemer
- Het aantal werkbare dagen waarin de woning afgebouwd moet zijn

c. Bouwdepot

Is je hypotheek geregeld? Dan stort de geldverstrekker het geld in een bouwdepot. Een bouwdepot is een aparte rekening die alleen bedoeld is om de bouwkosten van je woning mee te betalen. Je betaalt vanuit het bouwdepot de rekeningen voor de grond en de bouw. De kosten die je mag betalen uit je bouwdepot zijn beperkt tot de kosten die echt voor de bouw gebruikt worden. Dit zijn de kosten voor alle 'vaste' zaken, materialen die je niet mee kunt nemen bij een verhuizing.

Wat kost zelfbouw?

Je betaalt (hypotheek)rente over het bedrag dat je uit het bouwdepot gebruikt. Over het bedrag dat nog in het bouwdepot zit, ontvang je rente. Vaak is het rentepercentage dat je over het bouwdepot ontvangt, net iets lager dan of gelijk aan de rente die je betaalt voor je hypotheek. Een bouwdepot heeft altijd een maximale looptijd. De looptijd verschilt per hypotheekaanbieder en varieert van 12 tot 36 maanden.

d. Renteverlies tijdens de bouw

Het verschil tussen de rente die je krijgt over het bedrag dat in het bouwdepot zit en de rente die je moet betalen over de opgenomen bedragen, noem je renteverlies tijdens de bouw. Dit renteverlies kun je meefinancieren in je hypotheek en is aftrekbaar. De hypotheekrente die je betaalt over het deel van de hypotheek dat je gebruikt om het renteverlies tijdens de bouw te financieren, is niet aftrekbaar. Het meest gunstige is echter om het renteverlies maandelijks zelf te betalen.

Houd er rekening mee dat je gedurende de bouw ook te maken krijgt met dubbele woonlasten. Je betaalt immers nog voor de huur- of koopwoning waarin je woont totdat je nieuwe woning klaar is. Ook deze dubbele woonlasten zijn renteverlies tijdens de bouw. Je kunt ze meefinancieren in de hypotheek of uit eigen middelen betalen. Kies je voor dat laatste, dan wil de bank bewijs zien dat je deze lasten ook daadwerkelijk twee jaar lang kunt betalen.

Financieringskosten in het kort

- Hypotheekkosten; afsluit- en advieskosten.
- Notariskosten; kosten van de akte(n).
- Overbruggingskosten; de eventuele kosten van een overbruggingshypotheek.
- Renteverlies tijdens de bouw.
- Bereidstellingsprovisie bij verlenging van de offerte.
- Taxatierapport.

5

TIP: Stappenplan Zelfbouw

Via lkbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads vind je het 'Stappenplan Zelfbouw'. Hierin wordt het proces van zelfbouw en de termijnen waaraan je je moet houden kort en bondig inzichtelijk gemaakt. Deel het stappenplan met je financieel adviseur, zodat je weet of de voorwaarden van de hypothecaire lening passen bij het proces van zelfbouw. Kortom: check de voorwaarden en kijk niet alleen naar het rentepercentage.

TIP: Kosten uit eigen middelen

De kosten die je als zelfbouwer maakt voordat de hypotheek is verstrekt zullen veelal uit eigen middelen betaald moeten worden. We noemen dit plankosten. Denk hierbij aan de reserveringsvergoeding voor de kavel van 2,5%, kosten voor (deel)opdrachten aan de adviseurs die je inschakelt, leges voor de omgevingsvergunning, aanbetaling van 10% van de koopsom van de kavel bij het tekenen van de koopovereenkomst e.d.

- Met adviseurs kun je misschien afspraken maken over deelopdrachten en wanneer je betaalt.
- In plaats van een aanbetaling van 10% van de koopsom van de kavel kun je dit bedrag via een bankgarantie zeker laten stellen. Informeer hiervoor bij je financieel adviseur.

2. Kosten die je aan de gemeente betaalt

De grondprijs van de kavel is vastgesteld door de gemeente Almere op het moment van uitgifte. De kavelprijzen vind je op de digitale Kavelkaart op lkbouwmijnhuisinalmere.nl en worden opgenomen in de reserverings- en koopovereenkomst. De grondprijs is in de meeste gebieden vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting. In de gebieden Overgooi en De Laren zijn de kavelprijzen inclusief btw. De gemeente behoudt zich het recht voor

Wat kost zelfbouw?

kavelprijzen jaarlijks aan te passen aan het actuele grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De prijs is dan ook niet onderhandelbaar.

Bij de reservering van de kavel betaal je via iDEAL de inschrijvergoeding van €1.000,-. Als je de kavel koopt, wordt de inschrijvergoeding verrekend met de reserveringsvergoeding. Als je de kavelreservering annuleert, krijg je de inschrijvergoeding niet terug. Binnen 3 maanden betaal je een reserveringsvergoeding van 2,5% van de koopsom van de kavel. Na het tekenen van de koopovereenkomst betaal je nog eens 10% aan, zodat je in totaal 12,5% van de koopsom hebt betaald. Het resterende bedrag wordt betaald bij levering van de grond.

Leges zijn de kosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning – voorheen bouwvergunning - te krijgen. De leges worden bepaald op basis van het type woning en het volume, zie ook het 'Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw' en de toelichting op Almere.nl/vth onder Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Andere kosten die je betaalt aan de gemeente hebben bijvoorbeeld te maken met aansluitingen op het riool-, hemelwater- en/of drainagesysteem.

Soms is het mogelijk de kavel aan te passen: bijvoorbeeld het samenvoegen of splitsen van kavels, of het aanpassen van een inrit. Of dit mogelijk is hangt van de situatie af en staat in het kavelpaspoort vermeld. Voor aanpassingen worden kosten in rekening gebracht. Zie ook het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#). Let op: het wijzigen van een kavel kan een herberekening van de koopprijs met zich meebrengen!

In het kort

- Grondkosten: de prijs voor de bouwrijpe kavel.
- Bijkomende kosten bij mogelijke aanpassingen van de kavel.
- Legeskosten: kosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- Aansluitkosten: aansluiting op het gemeentelijk riool-, hemelwater- en/of drainagestelsel.

6

3. Kosten aan derden die samenhangen met de uitgifte van de grond

Er zijn ook kosten rond de uitgifte van de grond die niet door de gemeente, maar door andere partijen in rekening worden gebracht. Het gaat bijvoorbeeld om notariskosten, kadastraal recht, kosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de leveringsakte bij de notaris en kosten van de kadastrale inmeting. Inschrijf- en inmeetkosten van het Kadaster worden bij de levering van de grond in rekening gebracht bij de notaris.

4. Kosten die verband houden met het ontwerp

Nadat je in de oriëntatiefase je wensen voor jezelf duidelijk hebt ga je met je Programma van Eisen (PvE) in gesprek met een architect, (catalogus)bouwer en/of bouwbegeleider om je wensen om te zetten in een schets- of voorlopig ontwerp. Het eerste oriënterende gesprek met een adviseur is vaak gratis. Spreek dit van tevoren goed af. Om een goed beeld te krijgen is het goed met verschillende adviseurs in gesprek te gaan.

Kosten die verband houden met het ontwerp

- Advieskosten: honorarium voor bijvoorbeeld een architect, proces- of bouwbegeleider, kostendeskundige, constructeur en eventuele installatieadviseur.
- Verschotten: kosten van de afdrucken van tekeningen, bestek en andere onkosten zoals reiskosten van de adviseurs.
- Veiligheid- en gezondheidsplan (V&G-plan); volgens de Arboret heb je als opdrachtgever de verantwoordelijkheid om een V&G-plan te maken. Hierin beschrijft een opdrachtgever hoe hoofd- en onderaannemer(s) samenwerken en welke veiligheidsmaatregelen zij treffen om de veiligheid van de werknemers te waarborgen. Laat je architect – of coördinator in de ontwerpfase - het eerste deel van het

Wat kost zelfbouw?

V&G-plan (Ontwerpfase) maken. De aannemer heeft dat nodig om zijn tweede deel (Uitvoeringsfase) te maken.

5. Bouwkosten

De bouwkosten zijn alle kosten die je betaalt aan de bouwkundige aannemer(s) voor de daadwerkelijke uitvoering van het huis. De keuzes die je maakt bij zelfbouw en de gewenste kwaliteit zijn bepalend voor de prijs; afmeting, bouwkundige kwaliteit, inrichtings- en afwerkingsniveau. Maar ook omgevingsfactoren en de marktsituatie zijn van invloed.

De bouwkosten vallen feitelijk in 2 delen uiteen, de aanneemsom of directe kosten en de bijkomende ook wel indirecte kosten. Onder de directe kosten vallen alle kosten die betrekking hebben op het uitvoeren van het bouwkundige werk door de aannemer, inclusief fundering en bodemvoorzieningen, installaties en eventueel vaste inrichting. Algemene bouwplaatskosten en winst & risico vallen onder de bijkomende kosten. Vaak huurt de aannemer voor specifieke werkzaamheden een andere adviseur of een onderaannemer in. Dit moet ook zijn opgenomen in de offerte. Sonderingen en constructieve berekeningen worden bijvoorbeeld uitbesteed aan een constructeur en het heiverk wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde onderaannemer – de heier.

Een aannemer heeft meestal een 'Construction Allrisk' (CAR)-verzekering voor al zijn werken. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen.

Het is verstandig een kwaliteitscertificaat van een garantiefonds van de aannemer te eisen, bijvoorbeeld bij [Woningborg](#) of [Stichting Waarborgfonds Koopwoningen](#) (SWK). Daarmee zorg je er onder andere voor dat je woning wordt afgebouwd in geval van faillissement van de aannemer. De aannemer moet zijn ingeschreven bij het desbetreffende garantiefonds en zal de kosten opnemen in zijn aanneemsom. Wanneer de aannemer niet is aangesloten bij een garantiefonds, kan je bij de aannemer een bankgarantie bedingen, zodat je bij een eventueel faillissement de woning kunt afbouwen. Daar zal de aannemer een vergoeding voor vragen. Een hypotheekverstrekker eist een afbouwgarantie, houd hier rekening mee als je afspraken maakt met een aannemer.

Naast bouwkosten krijg je ook te maken met aansluitkosten. Kosten voor het aansluiten van nutsvoorzieningen, zoals gas of stadswarmte, elektra, water, riolering, kabeltelevisie en telefonie. En de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

In het kort

- Aanneemsom en bijkomende kosten aannemer; materiaal en loonkosten, opslagen (algemene kosten, winst & risico en btw), stelposten. Eventueel een 'Construction Allrisk' (CAR) verzekering.
- Aansluitkosten.
- Zekerstelling door een garantiefonds met een waarborgregeling; een waarborgcertificaat beschermt tegen risico's die verbonden zijn aan de bouw van een nieuwe woning, o.a. faillissement aannemer.
- Zekerstelling zonder garantiefonds of waarborgregeling; beding bij de aannemer een bankgarantie, zodat bij een eventueel faillissement van de aannemer de woning kan worden afgebouwd.
- Kosten die per gebied verschillen; bijvoorbeeld de diepte van de paalfundering of een aansluiting op drainagesysteem indien in de wijk oppervlakkig hemelwaterafvoer wordt toegepast.

TIP: Stelposten

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.

Wat kost zelfbouw?

6. Kosten die met de inrichting en verhuizing samenhangen

- Inrichting woning: interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering.
- Inrichting tuin: op hoogte brengen, ontwerp en aanlegkosten, schuurtjes, schuttingen, straatwerk en beplanting.
- Verhuizing: de kosten van de verhuizing en wellicht is het noodzakelijk dat je één of meerdere malen moet verhuizen voordat je je woning kunt betrekken, een tijdelijke woning moet betrekken of je inboedel tijdelijk moet opslaan.
- Verzekering: opslag en inboedelverzekering en verzekering van je nieuwe woning na oplevering.
- Droogstoken; extra stookkosten vóór bewoning, om het bouwvocht in je woning langzaam te laten verdwijnen.

HOE BOUW JE JE HUIS?

Bouwmethoden

Het bouwproces is afhankelijk van de bouwmethode, of de manier van bouwen. Er zijn verschillende methoden om de (draag)constructie van je huis - de dragende elementen, wanden en vloeren - te maken. In de particuliere woningbouw worden over het algemeen de volgende bouwmethoden toegepast: traditionele bouw of stapelbouw, prefab of elementenbouw, houtskeletbouw en staalbouw.

Elke bouwmethode heeft specifieke voor- en nadelen. Bij de keuze spelen verschillende afwegingen een rol, zoals bijvoorbeeld de vormgeving van het ontwerp, planning, budget en duurzaamheidsambities. De gekozen bouwmethode is mede bepalend voor wie je huis bouwt, bouwers bouwen doorgaans volgens één bouwmethode.

1. Traditionele bouwmethode

Bij een traditionele bouwmethode wordt gebouwd met kalkzandsteen, baksteen en beton. Deze methode kenmerkt zich doordat alle werkzaamheden ter plekke op de bouwplaats worden uitgevoerd. De term traditioneel zegt dus iets over de manier van bouwen en niet perse iets over het uiterlijk van de woning. De meeste aannemers in Nederland werken op deze manier, waarmee het een beproefde bouwmethode is. Stabiel en met een lange levensduur.

Doordat alle werkzaamheden op de bouwplaats wordt uitgevoerd is het een arbeidsintensieve methode. Het voordeel is een zekere mate van flexibiliteit in het ontwerp. Tijdens de bouw kan soms op de bouwplaats nog bijgestuurd worden. De keerzijde daarvan kunnen de hoge kosten zijn, omdat aanpassingen op de bouw op maat gemaakt worden en vaak arbeidsintensief zijn.

Traditioneel bouwen is door het gebruik van steenachtige materialen een relatief zware constructie, wat gevolgen kan hebben voor de uitvoering van de fundering en de kosten. Ook kan het bouwen op de bouwplaats een nadeel zijn omdat je afhankelijk bent van weersomstandigheden.

Een andere term voor deze bouwmethode is stapelbouw, vanwege het stapelen van materiaal – meestal bakstenen - op de bouwplaats. Maar stapelbouw kan ook in hout uitgevoerd worden. Hout massiefbouw is daar een voorbeeld van (zie Houtskeletbouw en hout massiefbouw).

2. Prefab of elementenbouw

Verschillende bouwsystemen maken voor de constructie van het huis gebruik van prefab elementen. Bijvoorbeeld wand-, gevel-, vloer- en dakelementen. Deze elementen van staal, beton, een combinatie daarvan of van hout worden vooraf in de fabriek samengesteld. Als de elementen volledig uit hout worden samengesteld spreken we van houtskeletbouw.

Bij elementenbouw hoeft de woning niet volledig op de bouwplaats te worden gebouwd. Dit bespaart tijd en geld. Je bent niet meer afhankelijk van droogtijd of slechte weersomstandigheden op de bouwplaats. Deze bouwmethode heeft geen invloed op het uiterlijk van de woning en levert qua kwaliteit een goed huis op, vergelijkbaar met een traditioneel gebouwd huis.

Je kunt een compleet huis laten bouwen met prefab elementen, maar je kunt ook een aantal elementen gebruiken en een combinatie maken met de traditionele bouwmethode. Bijvoorbeeld door de hoofdconstructie in betonnen prefab elementen uit te laten voeren en de gevels te metselen. In het eerste geval zijn alle elementen precies op elkaar afgestemd, we spreken dan ook wel van montagebouw.

Hoe bouw je je huis?

3. Houtskeletbouw en hout massiefbouw

Bij houtskeletbouw wordt de constructie van het huis opgebouwd uit een stelsel van houten stijlen en regels met daartussen isolatiemateriaal. Het stijl- en regelwerk wordt dichtgemaakt met plaatmateriaal waardoor de constructie stabiel wordt. De verdiepingsvloeren zijn meestal van hout, maar kunnen ook in (prefab)beton worden uitgevoerd. Bij houtskeletbouw wordt met prefab elementen gewerkt. Elementen worden in de fabriek gemaakt, waarna ze kant-en-klaar op de bouwplaats worden afgeleverd en gemonteerd. Doordat veel in de fabriek kan worden uitgevoerd bespaar je veel tijd en geld bij de bouw van je huis.

Een ander voordeel van deze bouwmethode is dat houtskeletbouw over het algemeen energiezuiniger is dan reguliere bouw. Vaak wordt gedacht dat een houtskeletbouw-huis extra onderhoud met zich meebrengt. Dit is niet het geval, omdat het houten skelet ingepakt zit. De gevel(bekleding) van een houtskeletbouw-huis hoeft overigens niet uit hout te bestaan, de gevel kan ook in metselwerk uitgevoerd worden. Het uiterlijk van het huis verschilt dan niet van een traditioneel gebouwd huis. Ook de brandveiligheid van houtskeletbouw is gegarandeerd en vergelijkbaar met een traditioneel gebouwd huis. Het houtskeletbouw-huis wordt met brandwerende materialen behandeld.

Hout massiefbouw, ook wel hout stapelbouw, is naast houtskeletbouw ook een methode om je huis met hout te bouwen en wordt veel in Scandinavië gebruikt voor het bouwen van chalets. Deze bouwmethode wordt door gespecialiseerde catalogusbouwers aangeboden. De producten zijn vaak in Scandinavië ontwikkeld en geschikt gemaakt voor de Nederlandse markt. Bij hout massiefbouw worden massieve houten balken horizontaal gestapeld. De gestapelde balken vormen de wanden van het huis. Ook bij deze methode wordt gebruik gemaakt van kant-en-klare onderdelen, waardoor je tijd en geld bespaart bij de bouw van je huis.

4. Staalskeletbouw en staalframebouw

Het bouwen met staal kent twee methoden. Bij staalskeletbouw wordt het staal gebruikt om een skelet op te zetten met behulp van stalen kolommen en liggers. Dit skelet vormt de hoofdconstructie. De invulling van wanden en vloeren is vervolgens vrij in te vullen. Bij staalskeletbouw wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen structurele elementen en opvulling. Dit geeft veel vrijheid in het ontwerp. Ook kunnen uiteraard combinaties van bouwmethoden worden toegepast. Het staal wordt bij staalskeletbouw op de bouwplaats gemonteerd. Met deze bouwmethode zijn grote overspanningen mogelijk en is met name zeer geschikt voor grotere bouwwerken. Afhankelijk van de staalprijs zal dit niet de goedkoopste bouwmethode zijn.

Bij de methode van staalframebouw wordt met lichte staalprofielen een stelsel van stijlen en regels gemaakt. Deze methode is grotendeels vergelijkbaar met houtskeletbouw. Tussen de stijlen en regels wordt isolatiemateriaal aangebracht, de schijfvormige elementen worden gedicht met plaatmateriaal. Dat maakt de schijven stabiel. Ieder element – frame - maakt onderdeel uit van het constructieve raamwerk. In tegenstelling tot staalskeletbouw is een extra draagconstructie niet nodig. De elementen worden kant-en-klaar in de fabriek gemaakt. Staalframebouw is een relatief lichte manier van bouwen in vergelijking met traditionele bouw en andere bouwmethodes. Het huis is daardoor niet minder stevig. Wel kan de fundering door het lage gewicht goedkoper worden uitgevoerd, omdat het minder draagkrachtig hoeft te zijn.

Hoe bouw je je huis?

MET WIE BOUW JE JE HUIS?

Verschillende typen bouwprocessen

Er bestaan verschillende vormen van zelfbouw. Als zelfbouwer ben je altijd zelf opdrachtgever, maar je kunt delen van het proces in meer of mindere mate uitbesteden aan andere partijen. In hoofdlijnen onderscheiden we vier verschillende typen bouwprocessen, waarbij ontwerp en uitvoering gescheiden of juist gecombineerd uitgevoerd kunnen worden door een partij. Dit zijn: bouwen met een architect, catalogusbouwer, bouwteam of bouw het zelf.

1. Bouwen met een architect

Een architect is als beste in staat om je wensen om te zetten in een ontwerp en kan je mogelijkheden laten zien, waar je in eerste instantie misschien niet aan gedacht zou hebben. Je krijgt zo een uniek ontwerp geheel op je wensen afgestemd.

Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt het werk je aan en zit je zakelijk en persoonlijk met hem/haar op één lijn. Op de [website van de BNA](#), de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus, vind je meer informatie over het selecteren van een architect en adviezen over de contractvorming.

Naast het maken van het ontwerp regelt de architect ook vaak de aanbesteding; de architect vraagt verschillende offertes aan bij(hoofd)aannemers waar hij/zij ervaring mee heeft. Je kunt zelf bepalen hoe uitgebreid de opdracht is die je aan de architect geeft. Je kunt bijvoorbeeld alleen een ontwerp laten maken, maar ook de verdere uitwerking, aanbesteding en het toezicht tijdens de bouw door de architect laten uitvoeren. Spreek dit van tevoren duidelijk met elkaar af.

Voordelen van het bouwen met een architect:

- Uniek ontwerp op maat
- Flexibel in keuze aannemer en onderaannemers, keuze op basis van concurrentie door het opragen van verschillende offertes

Nadelen van het bouwen met een architect:

- Totale kosten zijn vaak in de eerste ontwerpfase niet inzichtelijk omdat de calculatie door aannemers pas bij de aanbesteding gebeurt.
- Doordat niet op voorhand afspraken met een aannemer zijn gemaakt kan de genoemde flexibiliteit een nadeel zijn in een tijd dat aannemers meer dan voldoende werk hebben. Dit drijft de prijs op.

Je bent, op enkele kavels na, niet verplicht een architect in te schakelen maar dit wordt wél aanbevolen.

Regelmatig is op donderdagavond bij het Expertteam Zelfbouw een architect in de Kavelwinkel aanwezig waaraan je vrijblijvend advies kunt vragen. Kijk [hier voor data van het Expertteam Zelfbouw](#).

2. Bouwen met een catalogusbouwer

Bij dit type bouwproces kies je een kant-en-klaar woningontwerp uit de catalogus van een bouwbedrijf. Vaak bieden zij woningen in meerdere stijlen aan, bijvoorbeeld een landhuis, notaris-, of jaren 30- woning. Het ontwerp van de woning is van tevoren gemaakt en doorgerekend door de bouwer. Vooraf is duidelijk wat de (vanaf)prijs van

Met wie bouw je je huis?

de woning zal zijn. Het ontwerp kun je in overleg met - de architect in dienst van - de catalogusbouwer meestal op specifieke wensen afstemmen. De keuzevrijheid is echter beperkt tot de mogelijkheden van het bouwsysteem waarbinnen de catalogusbouwer werkt.

Bij het bouwen met een catalogusbouwer heb je tijdens het gehele proces met één partij te maken, dat kan voor- en nadelen hebben. Maak aan het begin van het traject goede (prijs)afspraken. Het kan verstandig zijn een bouwbegeleider of andere adviseur mee te laten kijken met de offerte en aan te wijzen als toezichthouder tijdens de bouw.

Catalogusbouwers werken vaak met één bouwsysteem waarbinnen ze ontwerpen en bouwen. Meestal is dat een traditionele bouwmethode waarbij gebouwd wordt met kalkzandsteen, baksteen en beton. Alles wordt op de bouwplaats ter plekke uitgevoerd. Maar tegenwoordig bieden bouwers ook steeds meer catalogi aan die met andere bouwsystemen werken, zoals bijvoorbeeld staal- of houtskeletbouw. Meer informatie over verschillende bouwmethoden vind je in de themabijlage [Hoe bouw je je huis](#).

Voordelen van het bouwen met een catalogusbouwer:

- Prijs vooraf grotendeels bekend door standaardisatie van bouwonderdelen
- Gunstige prijs doordat de woning niet uniek is maar gebruik wordt gemaakt van standaardisatie

Nadelen van het bouwen met een catalogusbouwer:

- Weinig flexibiliteit in het ontwerp
- Standaardontwerpen passen niet altijd binnen de ruimtelijke regels van het kavelpaspoort
- Aanpassingen op de standaardontwerpen uit de catalogus kunnen kostbaar zijn
- Geen concurrentie bij de prijsbepaling

2

3. Bouwen met een bouwteam

Een bouwteam bestaat meestal uit een architect, hoofdaannemer en andere adviseurs. Als opdrachtgever geeft je dit team in een vroeg stadium in het ontwerpproces de opdracht samen aan het ontwerp- en bouwproces te werken. Meestal kennen de leden van het team elkaar en hebben zij vaker samengewerkt. Dit proces komt overeen met 'bouwen met een architect', met het verschil dat de uitvoerende partijen in dat geval geen team vormen en pas later in het proces erbij worden betrokken. Een bouwteam kan voordelen hebben omdat je op voorhand alle partijen bijeen hebt om gezamenlijk (prijs)afspraken mee te maken. Daarmee wordt in een vroeg stadium duidelijk wat wijzigingen in het ontwerp mogelijk voor consequenties kunnen hebben. Vooral bij wat meer complexe bouwwerken waar meerdere disciplines bij betrokken zijn wordt vaak voor het bouwen met een bouwteam gekozen.

Voordelen van het bouwen met een bouwteam:

- Alle partijen zijn vooraf bekend en (prijs)afspraken zijn vastgelegd
- Minder fouten en een efficiënter proces door onderlinge afstemming tussen de partijen

Nadelen van het bouwen met een bouwteam:

- Minder concurrentie bij de prijsbepaling

Met wie bouw je je huis?

4. Bouw het zelf

Dit is de meest pure vorm van zelfbouw waarbij je het totale bouwproces in eigen regie houdt. 'Bouw het zelf' hoeft niet direct te betekenen dat je ook letterlijk alles zelf gaat bouwen. Meestal wordt bedoeld dat je zelf het ontwerp maakt en/of de coördinatie voert over de bouw. En dat je daarbij zelf diverse adviseurs en (onder)aannemers inhuurt en aanstuurt. Ook bij deze vorm van zelfbouw bestaan varianten, met hulp van adviseurs kun je meer of minder werk in eigen hand houden of door andere partijen laten uitvoeren.

Voordelen van bouw het zelf:

- Optimale vrijheid omdat je alle regie in eigen hand hebt

Nadelen van bouw het zelf:

- Het kost veel tijd
- Je moet zelf het totaaloverzicht houden op verschillende (deel)gebieden. Voldoende kennis is een pré.

TIP: [Advies keuze bouwproces](#)

Om een keuze te kunnen maken uit de genoemde bouwprocessen en partijen kun je je laten adviseren door een bouwbegeleider. Op basis van je wensen en eisen kan een bouwbegeleider je daarbij helpen, je kunt een bouwbegeleider ook inhuren een deel van de werkzaamheden uit laten voeren als adviseur. Zie ook de themabijlage [Het zelfbouwproces, stap voor stap](#).

VERPLICHTINGEN EN REGELGEVING

Landelijke en lokale wetgeving, contractuele verplichtingen

Bouwen is aan wet- en regelgeving gebonden. Zowel op landelijk als op lokaal niveau. Landelijke regels - zoals het Bouwbesluit, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Burgerlijk Wetboek - hebben onder meer te maken met afspraken over veiligheid, gezondheid, de omgeving en de burens. Alle gebouwen moeten hieraan voldoen, ook als er geen vergunning nodig is. Lokale regels zijn onder andere vastgelegd in het Bestemmingsplan en de Bouwverordening. Een Bestemmingsplan geeft aan op welke plek gebouwd mag worden en hoe gebouwen en grond gebruikt mogen worden. De Bouwverordening bevat bijvoorbeeld maatregelen om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. Per deelgebied of per kavel worden (ruimtelijke) regels m.b.t. de uitstraling en afmetingen van de gebouwen vastgelegd in het kavelpaspoort.

TIP: [Stappenplan bouwregelgeving](#)

Bekijk ook het [Stappenplan bij bouwen en verbouwen](#) van de Rijksoverheid.

Bouwregels en wetten

Landelijke wetgeving

1. Bouwbesluit

De voorschriften voor het bouwen, het verbouwen en het gebruik van bouwwerken zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Het besluit bevat onder andere voorschriften over de aanwezigheid (functies) van ruimten, de afmetingen van ruimten, de sterkte van de constructie, de brandveiligheid, de inbraakwerendheid, de geluidwering, de toetreding van daglicht, de luchtverversing, de thermische isolatie van het bouwwerk, de aanwezigheid van elektra en drinkwater, het voorkomen van geluid- en trillinghinder tijdens het bouwen, en het scheiden van bouw- en sloopafval.

In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde minimumeisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid. Het doel van het Bouwbesluit is dat alle bouwwerken aan een minimale kwaliteit voldoen, maar wil zo weinig mogelijk opleggen hoe dit moet worden gedaan. Architecten en bouwers zijn op de hoogte van de actuele voorschriften van het Bouwbesluit. Je kunt het volledige [Bouwbesluit online](#) raadplegen.

TIP: [Het Bouwbesluit in begrijpelijke taal](#)

Het Bouwbesluit is een abstract document en niet eenvoudig uit te leggen. De handreiking [Bouwbesluit en Woning](#) van de Rijksoverheid probeert de voorschriften begrijpelijk uit te leggen.

1.1 Meer vrijheid voor zelfbouwers

Zelfbouwers krijgen meer vrijheid bij het realiseren van hun droomhuis. Sinds 1 juli 2015 is een aantal voorschriften uit het Bouwbesluit niet van toepassing als je je eigen huis bouwt. Dit geeft de zelfbouwer meer zeggenschap, maar dwingt ook om over eigen kwaliteitswensen na te denken. De overheid verwacht dat de particuliere bouwer die de woning zelf bewoont, geen beschermende voorschriften nodig heeft. Doorgaans kiest de zelfbouwer voor een niveau van maatregelen dat hoger ligt dan de nieuwbouwvoorschriften in het Bouwbesluit. Het is dan niet nodig een minimaal kwaliteitsniveau voor te schrijven.

Verplichtingen en regelgeving

Het gaat om de nieuwbouwvoorschriften voor:

- Bruikbaarheid
- Daglichttoetreding
- Trappen en hellingbanen
- Afscheidingen van vloeren, trappen en hellingbanen
- Verplichte aansluiting op het distributienet voor elektriciteit en warmte

1.2 Gelijkwaardigheidsbeginsel

Het Bouwbesluit maakt het mogelijk om een andere invulling te geven aan een vereiste prestatie. Voorwaarde hierbij is dat het alternatief gelijkwaardig is aan de bedoeling van de vereiste prestatie en het beoogde effect van een voorschrift. Dit wordt het gelijkwaardigheidsbeginsel genoemd.

Het gelijkwaardigheidsbeginsel maakt het mogelijk om van eisen uit het Bouwbesluit af te wijken als aannemelijk kan worden gemaakt dat wel dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu kan worden geboden. Zie ook het [Infoblad Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012](#) van de Rijksoverheid. Wil je hier gebruik van maken dan dien je dit gemotiveerd aan te leveren bij je aanvraag omgevingsvergunning. Je doet er verstandig aan eerst in overleg te treden met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH).

TIP: Gelijkwaardigheid en klein bouwen

Het gelijkwaardigheidsbeginsel geeft enige vrijheid bij het bouwen van een Tiny House. Met name als je klein wilt bouwen kan het de moeite lonen naar goede voorbeelden te zoeken.

2

1.2.1 Wabo

De *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is 1 geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Waar vroeger meerdere aanvragen nodig waren bundelt deze wet de aanvraag van verschillende vergunningen in 1 omgevingsvergunning.

1.2.2 Bor

Het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) is een onderdeel van de Wabo. Het besluit werkt Wabo-voorschriften uit, zoals de vergunningplicht, het aanwijzen van het bevoegd gezag en ook de voorschriften voor vergunningvrij bouwen. Oftewel, bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft worden ingediend. Ook al mag vergunningvrij gebouwd worden, je moet daarbij wel voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit en het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

In het kavelpaspoort kan bijvoorbeeld onderstaande regel zijn opgenomen: *Erfbebouwing wordt in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak in het achtererf worden gebouwd.*

Een bijbehorend bouwwerk is een bouwwerk dat ten dienste staat van het hoofdgebouw. Dit kan een aan- of uitbouw zijn, maar ook een bijgebouw, een overkapping of een ander bouwwerk met een dak. In het Bor staan de specifieke regels waar een bouwwerk aan moet voldoen om getypeerd te kunnen worden als vergunningvrij.

Verplichtingen en regelgeving

De Rijksoverheid heeft de brochure [Vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk](#) uitgegeven. Hierin staat wanneer wel en wanneer geen vergunning nodig is voor een bouwwerk bij een hoofdebouw.

1.2.3 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning gelden landelijke regels. In de *Ministeriële regeling omgevingsrecht* (Mor) staan regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De Mor geeft aan welke documenten en gegevens vereist zijn bij de vergunningsaanvraag, bijvoorbeeld de bouwtekeningen en sterkteberekeningen. Dit zijn de zogenoemde indieningsvereisten. De Mor kun je vinden via Wetten.overheid.nl.

2. Burgerlijk wetboek, burendrecht

In de wetgeving bestaat een onderdeel dat zich richt op burendrecht, het zogenoemde burendrecht. De regels van burendrecht hebben vaak te maken met - het voorkomen van - hinder. Burendrecht regelt bijvoorbeeld zaken als: de minimale afstand van beplanting tot de erfgrans, het afscheiden van een perceel met een schutting, overbouw, afwatering en het recht van licht en uitzicht, etc. De bepalingen zijn te vinden in het Burgerlijk Wetboek (BW), in de artikelen 5:37 tot en met 5:69 BW. De Rijksoverheid heeft de artikelen in het document [Artikelen uit burgerlijk wetboek over relatie tussen burendrecht](#) gebundeld.

Burendrecht is geen dwingend, maar een regelend recht. Dat wil zeggen dat er in principe vanaf mag worden geweken. Het is toegestaan dat je met je burendrecht iets anders overeenkomt. Maar er zijn wel beperkingen, je moet je bijvoorbeeld houden aan gemeentelijke beperkingen.

Een andere belangrijke bron voor burendrecht zijn de *Algemene Plaatselijke Verordeningen* (APV's). Dit zijn regels m.b.t. dit onderwerp die door de gemeente worden opgesteld. Vaak bevatten deze aanvullende voorschriften, zoals een afwijkende maximale hoogte van een schutting of een afwijkende afstand die beplanting tot de erfgrans mag hebben.

Burendrecht valt onder het zogenoemde 'privaatrecht'. Je aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht'. Je ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burendrecht. Je bent er zelf verantwoordelijk voor dat je niet in strijd met het burendrecht handelt. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om je burendrecht inzicht te geven in het ontwerp van je huis. Hieronder worden enkele voorbeelden met betrekking tot het burendrecht beschreven.

2.1 Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond, ook al ben je niet zelf de eigenaar. Een voorbeeld is het recht van overpad. Bij recht van overpad heb je het recht om over (een deel van) andermans perceel te lopen, of zij bij jou. Soms worden (rij)kavels geleverd met een door de gemeente ingericht achterpad waarbij het eigendom daarna wordt overgedragen aan de bewoners. De bewoners zijn verplicht om het achterpad als zodanig te gebruiken en burendrecht van overpad te geven. Het achterpad mag dus niet worden afgesloten of bij de tuin worden getrokken. De koopovereenkomst bevat een bepaling waarin dit wordt opgenomen. Vervolgens zal deze verplichting worden vastgelegd in de leveringsakte van de grond. Een erfdienstbaarheid moet in het kadaster zijn ingeschreven en blijft bij eigendomsovergang (bijvoorbeeld door verkoop) bestaan.

Afspraken kunnen afwijken van wat in het burendrecht is vastgelegd, bijvoorbeeld de toestemming een raam te maken binnen twee meter uit de erfgrans (zie 2.1.1). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen worden erfdienstbaarheden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling.

Verplichtingen en regelgeving

2.1.1 Ramen binnen 2 meter van de erfgrans

Binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrans zijn vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet toegestaan voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de burens. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits voorzien van vaststaande en niet doorkijkbare vensters (mat- of melkglas, ondoorzichtig bouwglas, etc.). Uitzonderingen zijn mogelijk, maar dan moeten je burens daarmee instemmen. Het is verstandig deze afspraak vervolgens vast te leggen middels een erfdiensdienstbaarheid in een akte bij de notaris. Zo voorkom je problemen in de toekomst bij verhuizing van een van beide partijen. Als je nog geen burens hebt, zul je je aan het burensrecht moeten houden.

2.1.2 Erfafscheidingen als de burens nog niet bekend zijn

Indien de kavel naast jouw kavel nog niet is verkocht, maar je wilt toch een erfafscheiding plaatsen dan is dat toegestaan op de eigen kavel. Indien je de erfafscheiding in deze situatie op de erfgrans wilt plaatsen heb je toestemming van de gemeente nodig. Meestal krijg je toestemming met als voorwaarde dat de kosten geheel voor eigen rekening zijn.

2.1.3 Bouwen in een rij

Bij kavels voor een rijhuis staat in het kavelpaspoort dat aaneengesloten gebouwd moet worden met de woning van de burens. Het is verplicht om de gezamenlijke zijmuren uit te voeren als een zogenoemde 'ankerloze spouwmuur'. In het geval jouw woning en die van je burens niet dezelfde diepte en/of hoogte hebben, wordt de erfgrans overschreden om een goede afwerking mogelijk te maken. Dit betekent dat de afwerking van je woning op het terrein van de burens wordt gerealiseerd en/of andersom. Dit noemen we recht van overbouw en wordt in de koopovereenkomsten juridisch vastgelegd. Om de overbouw ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is in de koopovereenkomsten geregeld dat burens elkaar een erfdiensdienstbaarheid verlenen.

4

TIP: Geschakeld bouwen

De regels voor het geschakeld bouwen staan uitgebreid beschreven in het document [Spelregels bij geschakeld bouwen](#). Dit document maakt ook onderdeel uit van de koopovereenkomst bij kavels voor rijhuizen.

Lokale wetgeving

1. Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat welke functies in een bepaald gebied zijn toegestaan: wonen, werken, groen, verkeer, vrije tijd, detailhandel, kantoren of combinaties. De gemeenteraad legt zo vast welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Daarnaast bevat een bestemmingsplan de regels die gelden voor zo'n functie, zoals bijvoorbeeld bouwhoogte, dichtheid, afstand tot de burens en of er bijgebouwen zijn toegestaan.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: regels, plankaart en toelichting. De regels leggen vast hoe gebouwd mag worden. De plankaart is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. In de toelichting zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd en maakt de gemeente duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt. Op deze manier wordt zowel de bestaande situatie als de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Bestemmingsplannen zijn te raadplegen via de site Ruimtelijkeplannen.nl

Verplichtingen en regelgeving

De aanvraag Omgevingsvergunning (zie 2.2) wordt behalve aan het kavelpaspoort ook aan het betreffende bestemmingsplan getoetst. Het kavelpaspoort kan aanvullende eisen stellen met betrekking tot de bouwmogelijkheden en de toegestane bestemmingen.

2. Bouwverordening

Bouwplannen moeten voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. In de bouwverordening zijn onder andere stedenbouwkundige voorschriften opgenomen, voorschriften om bouw op verontreinigde bodem te voorkomen en welstandsvoorschriften. Voor Almere geldt de [Bouwverordening Almere 2012](#).

2.1 Welstand en beeldkwaliteit

De welstandscmissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt over het uiterlijk en de ruimtelijke kwaliteit van een bouwwerk. De toetsingscriteria zijn opgenomen in de welstandsnota. Met uitzondering van bouwwerken in welstandsvrije gebieden moeten bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, voldoen aan wat we 'redelijke eisen van welstand' noemen. De meeste zelfbouw kavels liggen in welstandsvrije gebieden, maar het kan zijn dat een kavel onderdeel uitmaakt van een gebied waar wel welstandscriteria gelden. De welstandsnota met bijbehorende kaart zijn in te zien via [Almere.nl](#).

Naast de welstandsnota kent Almere gebieden waar extra regels gelden t.a.v. de uitstraling en kwaliteit van bouwwerken en de (openbare) omgeving. Deze eisen zijn samen met een ruimtelijke toelichting in het beeldkwaliteitsplan en/of kavelpaspoort opgenomen. Bij de toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets) wordt beoordeeld of hieraan wordt voldaan.

3. Kavelpaspoort

De mogelijkheden en bouwregels van elke kavel zijn vastgelegd in het 'kavelpaspoort'. Het kavelpaspoort heeft een juridische status - het maakt deel uit van de reserverings- en koopovereenkomst - en is onmisbaar als je zelf een huis wil gaan bouwen. Tijdens de oriëntatiefase denk je onder andere na over de ligging, oriëntatie en afmeting van het huis. Oftewel het programma van eisen (PvE), zie ook de themabijlage [Programma van eisen van je eigen woning](#).

Ruimtelijke aspecten zijn een onderdeel van de eisen in het kavelpaspoort. Daarin is bijvoorbeeld opgenomen wat de maximale bouw- of goothoogte mag zijn, de oppervlakte van het bouwvlak (footprint van de woning) en/of het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak (BVO). Soms worden eisen aan de materiaal- of kleurtoepassing gesteld of aan de uitstraling van het huis. Zo kun je zien of jouw wensen bij de mogelijkheden van de kavel passen. Kavelpaspoorten vind je bij elke kavel op de [Kavelkaart](#).

Onderaan het kavelpaspoort vind je een passage met het onderwerp 'discretionaire bevoegdheid'. Deze bepaling houdt in dat het college van Burgemeester & Wethouders (B&W) kan beoordelen of mag worden afgeweken van de regels in het kavelpaspoort. Het college beoordeelt of het om een beperkte afwijking gaat en of de afwijking geen nadelige invloed heeft voor het algemeen belang en het belang van de burens of omwonenden (bijvoorbeeld: het straatbeeld, minimale afstand tussen de woningen, inrichting van het openbaar gebied). Wil je met je bouwplan beperkt afwijken van de regels in het kavelpaspoort, dan kun je hiervoor - gelijktijdig met het indienen van de SRV-toets - een gemotiveerd verzoek indienen bij de afdeling VTH. Afwijken wordt bij hoge uitzondering toegestaan en alleen met een legitieme reden. Met andere woorden, afwijken van regels die vooraf bekend zijn gemaakt in het kavelpaspoort kan niet zo maar.

Verplichtingen en regelgeving

4. Kavelspecifieke documenten

Naast kavelpaspoorten horen bij de kavel zogenoemde kavelspecifieke documenten, je vindt ze net als het kavelpaspoort bij elke kavel op de digitale kavelkaart. Ook deze documenten maken onderdeel uit van de reserverings- en koopovereenkomst. Neem deze documenten dan ook zorgvuldig door! Kavelspecifieke documenten bestaan uit tekeningen en (thema)documenten. Het inrichtingsplan laat bijvoorbeeld de afwerking en inrichting van het openbaar gebied zien. De uitgiftetekening is echter bepalend voor de definitieve maatvoering van de kavel. De gebiedsspecifieke bijlage behandelt een aantal algemene en technische onderwerpen per gebied. Daarnaast kunnen specifieke thema's aan de orde zijn, bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan, hoe de afwatering is geregeld, of documenten m.b.t. een buurtschap.

TIP: Maatvoering

Het kan soms voorkomen dat maatvoering of oppervlaktes op de uitgiftetekening iets afwijken van gegevens in andere documenten. In dat geval geldt altijd dat de uitgiftetekening leidend is.

Toetsing

1. SRV-toets

Als je je definitieve ontwerp (DO) hebt afgerond en de reserveringsvergoeding hebt betaald, dien je je bouwplan in voor de toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV) bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Indienen gebeurt digitaal via het aanvraagformulier SRV-toets. Het [aanvraagformulier](#) staat op de website en in je persoonlijke omgeving in [MijnAlmere](#). Je kunt ook je architect, adviseur of bouwer machtigen. De indieningsvoorwaarden staan op het formulier, zorg dat je je bouwplan compleet aanlevert.

VTH toetst of je ontwerp voldoet aan de regels in het kavelpaspoort. Op dit moment wordt nog niet aan overige regelgeving getoetst, dat gebeurt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Je ontvangt binnen 6 weken schriftelijk bericht. Het kan zijn dat je bouwplan niet meteen wordt goedgekeurd, maar dat een aanpassing nodig is. Je krijgt hiervoor enkele weken de tijd; maar ook VTH heeft tijd nodig om je bouwplan opnieuw te beoordelen. Wacht daarom niet met indienen van je bouwplan tot de uiterste datum!

Een positieve SRV-toets is een vereiste om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te kunnen indienen, dit is vastgelegd in de reserverings- en koopovereenkomst. Wanneer je twijfels hebt over de haalbaarheid van je plan kun je voor het voldoen van de reserveringsvergoeding al een SRV-toets laten uitvoeren. Hier zijn dan wel kosten aan verbonden. Voor een goede beoordeling dient het plan het uitkeringsniveau te hebben van een definitief ontwerp.

2. Omgevingsvergunning

Op basis van het definitief ontwerp laat je je bouwplan (technisch) uitwerken. Als de SRV-toets goedgekeurd is kun je voor je uitgewerkte plan een omgevingsvergunning – voorheen bouwvergunning – aanvragen. Het complete pakket van tekst, tekeningen en berekeningen dien je met je DigiD in bij het digitale [Omgevingsloket](#). Het in te dienen bouwplan moet hetzelfde zijn als het bouwplan van de goedgekeurde SRV-toets. Het indienen is aan landelijke regels gebonden, vastgelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht(Mor), de zogenaamde indieningsvereisten.

Een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. Als de aanvraag niet volledig is, krijg je bericht met het verzoek de aanvraag alsnog compleet te maken. Je kunt eenmaal kosteloos aanvullingen aanleveren. Wanneer meer aanvullingen nodig zijn betaal je extra bouwleges.

Verplichtingen en regelgeving

TIP: Machtiging

Machtig je architect of bouwer om de aanvraag omgevingsvergunning te doen. Bij vragen of aanvullingen kan je adviseur vaak sneller en gericht reageren.

De afdeling VTH toetst de aanvraag omgevingsvergunning aan geldende wet- en regelgeving. Hiervoor betaal je leges. Hoe de leges worden berekend staat in het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#) en in de legesverordening op de [pagina van VTH](#).

De wettelijke beslistermijn van compleet ingediende aanvragen is in beginsel 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken verlengd worden. Als de aanvraag niet compleet is of als er aanvullende informatie nodig is, leidt dit tot een langere beslistermijn. De behandeltermijn wordt stilgezet indien aanvullingen nodig zijn. Wanneer de gemeente niet op tijd beslist, is de vergunning van rechtswege verleend.

TIP: Houd je planning in de gaten

Je dient de omgevingsvergunning binnen 15 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst in bezit te hebben. Wacht daarom ook hier niet met indienen van je bouwplan tot de uiterste datum!

De afdeling VTH brengt je schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neem de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen in de tekeningen zijn geplaatst.

TIP: Constructie eisen bouwproces

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning doorloopt je aanvraag een aantal stappen. Een van de onderdelen in dit proces is de toetsing van de constructie van het bouwwerk. Om dit soepel te laten verlopen heeft de afdeling VTH het informatieblad [Richtlijnen constructie gemeente Almere](#) opgesteld.

2.1 Vergunning verleend, maar nog niet onherroepelijk

De verleende omgevingsvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Dit houdt in dat gedurende 6 weken het besluit open staat voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden. Zij kunnen bezwaar maken op je bouwplan. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwarentermijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk. Je hoeft, als de grond bij de notaris is getransporteerd, niet te wachten met bouwen tot de vergunning onherroepelijk is geworden. Dit geldt overigens alleen voor omgevingsvergunningen die niet van rechtswege* zijn verkregen. Het bouwen in deze periode is echter geheel voor eigen risico.

TIP: Eisen van de bank

De bank kan voor de hypotheekverstrekking een onherroepelijke omgevingsvergunning eisen. Houd hiermee rekening voor je planning.

* wanneer het bevoegd gezag nalaat om binnen de wettelijke termijn(en) een beslissing te nemen wordt de omgevingsvergunning van 'rechtswege verleend'.

2.2 Intrekken omgevingsvergunning

De verstrekte omgevingsvergunning kan worden ingetrokken door de gemeente als niet binnen 26 weken na verlening is gestart met de bouw. Hetzelfde geldt als de bouw meer dan 26 weken stil ligt.

Verplichtingen en regelgeving

3. Wet Bibob

Mogelijk moet je bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning het vragenformulier 'Bibob Wabo Omgevingsvergunning' inleveren. Dit formulier heeft betrekking op de *Wet Bevordering Integriteitbeoordeling Openbaar Bestuur* (Bibob). De Wet Bibob verruimt de mogelijkheid van bestuursorganen om zich te beschermen tegen het ongewenst en onbewust faciliteren van criminele activiteiten door middel van het verlenen van vergunningen. De gemeente Almere past de Wet Bibob toe bij onder andere de aanvragen voor een Wabo omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten met een bouwsom van € 250.000 (excl. btw) en hoger.

Het bestuursorgaan die je vergunningsaanvraag moet beoordelen kan op basis van de verkregen informatie de vergunningsaanvraag weigeren als zij van oordeel is dat er een ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten. Meer informatie vind je op [Wet Bibob](#) en de [Beleidsregel Wet Bibob Gemeente Almere 2017](#). Je kunt ook contact opnemen met team Wabo-Vergunningen & Realisatie, via telefoonnummer: 14 036.

Contractuele verplichtingen met de gemeente Almere

1. Reserveringsovereenkomst

In de reserveringsovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder je voor maximaal 12 maanden een reservering op een kavel kunt krijgen. Na 2,5 maand ontvang je een factuur voor de reserveringsvergoeding van 2,5% van de koopsom van de kavel. Je betaalt de vergoeding binnen 3 maanden na ingangsdatum van de reservering. In de reserveringsovereenkomst staan ook de termijnen genoemd voor het indienen van de SRV-toets en de omgevingsvergunning. Een [Algemeen model reserveringsovereenkomst](#) vind je op de website onder downloads.

2. Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en verplichtingen opgenomen waar je als koper van de kavel mee te maken krijgt. Ook staat in de koopovereenkomst welke artikelen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de gemeente Almere (AV) van toepassing zijn. In de AV zijn de bepalingen opgenomen, welke maatregelen de gemeente kan treffen of welke boetes zij kan opleggen wanneer niet aan de verplichtingen wordt voldaan. Naast de koopsom zijn de belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst:

- **Termijnen.** Deze garanderen dat er binnen een bepaalde periode een huis wordt gebouwd. Er wordt vastgelegd wanneer je de omgevingsvergunning in bezit moet hebben en wanneer je de totale koopsom moet hebben betaald. Relevante termijnen vind je ook in het [Stappenplan Zelfbouw](#).
- **Overdracht van de grond.** Dit kan pas plaatsvinden nadat er op een door de gemeente goedgekeurd bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend.
- **Bouwplicht.** Er wordt verwezen naar de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019. Hierin staat dat de bouw binnen 1 jaar na de overdracht van de grond (notarieel transport) gestart moet zijn en dat de woning binnen 3 jaar na het notarieel transport gereed dient te zijn.
- **Overige verplichtingen.** Er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad of regels voor het onderhoud van een talud. Ook het kavelpaspoort en de kavelspecifieke documenten maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.
- **Uitgiftetekening.** Bij de koopovereenkomst hoort een uitgiftetekening met daarop aangegeven de definitieve grenzen van de kavel die wordt gekocht.

Op de website kun je in de rubriek [Downloads](#) de Algemene verkoopvoorwaarden 2019, een Algemeen model koopovereenkomst en Specifieke bepalingen behorend bij model koopovereenkomst bekijken.

Verplichtingen en regelgeving

CONTACT MET DE GEMEENTE

Tussen verleende omgevingsvergunning en oplevering woning, realisatiefase

Nadat je de omgevingsvergunning hebt gekregen wil je gaan bouwen. Dit kan niet direct want je bent bijvoorbeeld nog geen eigenaar van de grond en de kavel nog moet worden uitgezet. In deze fase van het proces – de realisatiefase – krijg je op verschillende manieren met diverse afdelingen van de gemeente Almere te maken.

TIP: [Contactgegevens gemeente Almere](#)

De contactgegevens en een korte beschrijving van de bij het zelfbouwproces betrokken afdelingen van de gemeente Almere vind je in het document [Informatie en adressen betrokken afdelingen](#).

1. De levering van de grond, notarieel transport

Je kunt pas starten met de bouw als je eigenaar bent van de grond. De overdracht van de grond vindt bij de notaris plaats, de notaris zet het eigendom van de gemeente Almere over op jouw naam. We noemen dit notarieel transport, zie ook het [Stappenplan Zelfbouw](#).

De voorwaarden voor de levering van de grond zijn: een goedgekeurde SRV-toets, een verleende omgevingsvergunning (voor hetzelfde plan), de grond moet bouwrijp zijn en de koopovereenkomst moet ondertekend zijn. Ook moeten het restant van de koopsom en eventuele bijkomende kosten betaald zijn. Het bouwrijp maken van de grond doet de gemeente Almere, behalve in het gebied Oosterwold. In het kavelpaspoort en/of de gebiedsspecifieke bijlage wordt een voorlopige datum genoemd, in de koopovereenkomst is de definitieve datum opgenomen. De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd.

Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet je 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, wordt overgegaan tot het notariële transport van de akte. Dit is het moment van de feitelijke levering van de kavel. Bij overdracht moet de resterende termijn betaald zijn. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2-4 weken.

TIP: [Kies voor een Almeerse notaris en geef op tijd je gegevens door](#)

Almeerse notarissen hebben een volmacht van de gemeente om de grond over te dragen en vragen de benodigde stukken op. Als je kiest voor een andere notaris, kan het langer duren om deze volmacht te regelen (zorgt de gemeente voor). 4 weken voor het notarieel transport geef je per e-mail aan de Kavelwinkel door bij welke notaris je de akte wil laten passeren.

Vanaf het moment van levering mag je de kavel in gebruik nemen. Neem je de kavel eerder én zonder schriftelijke toestemming van de gemeente in gebruik, dan is de gemeente genoodzaakt de kavel te belasten met 21% btw. De gemeente brengt dit bedrag in rekening bij het notarieel transport. Houd er bij het aanvragen van je hypotheekofferte rekening mee dat de grond pas geleverd wordt nadat je in het bezit bent van een omgevingsvergunning. De grond met het goedgekeurde bouwplan is je onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

Contact met de gemeente (realisatiefase)

2. Sonderen en funderen

In Almere kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. De palen maken onderdeel uit van de constructie van het huis. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige zandlaag zich bevindt. Dit is de laag waar de palen op steunen. Op basis van deze gegevens kan de paallengte bepaald worden. Je bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. Je (of je bouwverzorger) moet een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren. Op basis het kavelnummer en de gegevens op de uitgiftekening kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient altijd contact op te nemen met de toezichthouder van de afdeling Stadsruimte (bereikbaar via 14 036) om te melden dat hij op de kavel aanwezig zal zijn.

De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Neem contact op met de Kavelwinkel wanneer de grond nog niet bouwrijp is maar als je toch al een sondering wilt laten uitvoeren.

3. Kadastrale gegevens

Om de kavel te kunnen aanduiden heeft elke kavel een uniek kavelnummer dat bestaat uit een gebiedscode en een kavelvolgnummer. Pas bij het notarieel transport van de grond krijgt de kavel ook een eigen kadastraal nummer. De kavels in een deelgebied zijn tot die tijd nog niet gesplitst in afzonderlijke kavels. Wanneer je het transport van de grond bij de notaris hebt gepland gebeuren verschillende zaken waaraan ook kosten verbonden zijn:

- De kavel wordt afgesplitst, krijgt 'voorlopige grenzen' en een eigen kadastraal nummer. Dit is een digitaal proces waarin het Kadaster de kavelgrenzen van de gemeente krijgt aangeleverd zonder meting in het veld.
- De kavel wordt in het veld nagemeten, de zgn. 'verificatiemeting'. Dit gebeurt vaak in combinatie met het uitzetten van de hoekpunten van de kavel.
- Bij de notaris wordt de kavel op jouw naam gezet, de zgn. 'tenaamstelling'. Na het notarieel transport moet je een afspraak maken om de hoekpunten van je kavel in het veld uit te zetten.

2

4. Uitzetten hoekpunten kavel en huis

Voordat de bouw daadwerkelijk kan starten moeten de hoekpunten van de kavel, de hoekpunten van de woning en het vloerpeil worden uitgezet. In het kavelpaspoort en de gebiedsspecifieke bijlage staan gegevens m.b.t. het vloerpeil. Het vloerpeil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Het uitzetten is pas mogelijk als het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Let erop dat de aannemer tijdig – minimaal 2 weken van tevoren - een afspraak maakt met het team Geo-data van de gemeente Almere, te bereiken via telnr. 036-5399015 of mail Geo-Informatie@almere.nl.

De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met grensbuizen en/of piketpaaltjes. Bij de overdracht ter plaatse krijgt de uitvoerder van het landmeetbedrijf een situatietekening met maatvoering en een ontvangstformulier (één voor de aannemer, één voor de opdrachtgever). Na de uitzetting van de kavel moeten de merktekens in stand worden gehouden. De eerste maal dat je woning wordt uitgezet, betaal je hiervoor geen kosten. Indien je later opnieuw je kavel of woning wilt laten uitzetten/inmeten worden hiervoor kosten in rekening gebracht. Vaak wordt tijdens het uitzetten ook de zogenaamde verificatiemeting voor het Kadaster uitgevoerd.

Contact met de gemeente (realisatiefase)

5. Gemeentetoezicht tijdens de bouw

Het bouwen van een huis is aan wet- en regelgeving gebonden. De Woningwet regelt via het Bouwbesluit de minimale eisen waaraan het huis moet voldoen. De eisen hebben te maken met veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Dit wordt uitgebreid toegelicht in de themabijlage [Verplichtingen en Regelgeving](#).

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan onder andere getoetst aan de eisen in het Bouwbesluit. Het toezicht op het naleven van de gestelde eisen in de bouw ligt in het verlengde van de vergunningverlening. Ook is in het Bouwbesluit aangegeven wat de plichten van de partijen zijn bij de uitvoering. Zorg dat je hiervan op de hoogte bent.

Aan je dossier is een bouwinspecteur gekoppeld van het team Wabo-Vergunningen & Realisatie (WV&R). Dit team maakt onderdeel uit van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). De inspecteur houdt tijdens de bouw van je huis steekproefsgewijs toezicht. Toezicht vindt niet dagelijks plaats en de inspecteur ziet alleen toe op technische aspecten. Wij raden dan ook sterk aan om zelf een toezichthouder (directievoerder) aan te stellen die toeziet of tijdens de bouw alle aspecten uitgevoerd worden zoals je vooraf hebt afgesproken.

TIP: Maak vooraf duidelijke afspraken met de adviseurs en partijen die je inschakelt

Een directievoerder ziet voor jou toe op een goed verloop van de bouw, zie ook de themabijlage [Het Zelfbouwproces, stap voor stap](#).

De gemeente Almere werkt volgens het integraal Toezicht Protocol (iTP), dit is een landelijk vastgesteld protocol. Notities, op- en aanmerkingen worden digitaal ingevoerd en maken onderdeel uit van het bouwdoossier. Er wordt gecontroleerd of gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning. Daarbij wordt vooral gelet op de constructieve kwaliteit, de veiligheid op de bouwplaats en milieuaspecten. Als blijkt dat niet volgens de afspraken wordt gebouwd kan de bouw worden stilgelegd.

Gedurende het proces moet je een aantal werkzaamheden melden voor controle van de inspecteur.

Meldingsplicht	Termijn
start grondwerk	minimaal 48 uur van tevoren
start heiwerk	minimaal 48 uur van tevoren
controle riolering	minimaal 48 uur van tevoren
controle wapening	minimaal 24 uur van tevoren
beton storten	minimaal 24 uur van tevoren

De meldingen moet je schriftelijk doen met behulp van het formulier dat je bij de omgevingsvergunning hebt ontvangen. Controles vinden plaats op werkdagen en in overleg.

Belangrijke aandachtspunten, vooraf en tijdens de bouw:

1. Vul het formulier 'Start werkzaamheden' in, zodat de bouwinspecteur weet dat de bouw start en toezicht kan houden. Dit formulier ontvang je bij je omgevingsvergunning.

Contact met de gemeente (realisatiefase)

2. Maak voor de start van de bouw van je huis een afspraak met de bouwinspecteur. Je spreekt samen de omgevingsvergunning door. Hiermee voorkom je dat gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan.
3. Het vloerpeil van de woning ligt vast. Het vloerpeil is de hoogte van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning. Hiervan kan niet worden afgeweken. De kavel, de hoekpunten van de woning en het vloerpeil moeten voordat de bouw start worden uitgezet door het team Geo-data, zie ook hoofdstuk 4 Uitzetten hoekpunten kavel en huis.
4. Om overlast voor de omgeving te voorkomen vindt de bouw alleen plaats op maandag tot en met zaterdag tussen 7.00 's morgens en 7.00 's avonds.
5. Controles naar aanleiding van meldingen door de inspecteur vinden plaats op maandag tot en met vrijdag.
6. Voor de bouwveiligheid moet het bouwterrein volledig en adequaat worden afgescheiden van het openbare gebied en van kavels die al worden bewoond, bijvoorbeeld door het plaatsen van een matafrastering met voldoende sterkte en een hoogte van 2 meter.
7. Er geldt een meldingsplicht voor het 'gereedkomen' van de woning. Zodra de bouw klaar is meld je dit bij de afdeling VTH via het formulier 'Gereedmelding werkzaamheden' dat je ontvangt bij je omgevingsvergunning. De bouwinspecteur weet dan dat de woning gereed is en voert een eindcontrole uit. Dit moet voor de sleuteloverdracht plaatsvinden. Tijdens de eindinspectie kijkt de inspecteur of conform de omgevingsvergunning is gebouwd en alles voldoet aan het Bouwbesluit. De veiligheid moet in ieder geval gewaarborgd zijn, om de woning vrij te geven voor bewoning. Indien dit niet het geval is, kun je je niet inschrijven op dit adres. De bouwinspecteur geeft akkoord en meldt dit bij Burgerzaken zodat de gegevens opgenomen worden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

TIP: Moment voor eindinspectie

Zorg ervoor dat de eindinspectie voor de sleuteloverdracht plaatsvindt, zodat de aannemer eventuele zaken die niet in orde zijn nog kan regelen.

6. Oplevering woning

Na de oplevering en inspecties kun je je droomhuis inrichten en bewonen. Let er ook op dat je de woning verzekert vanaf het moment dat deze is overgedragen. Je geeft je adreswijziging door aan Burgerzaken via [Almere.nl/verhuizing](https://www.almere.nl/verhuizing). Vanaf dit moment gaat de zelfbewoningsplicht in.

7. Inrit en parkeren

In veel woonbuurten moet worden geparkeerd op eigen terrein. In het kavelpaspoort staat het minimaal aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd op de kavel. De verplichting tot aanleggen van één of meer parkeerplaatsen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. In de openbare ruimte is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers. De parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet meestal worden opgelost op eigen terrein.

In het kavelpaspoort is opgenomen dat een parkeerplaats op eigen terrein geschikt moet zijn voor ten minste één auto met een maatvoering van minimaal 2.50 x 5.00 meter in (half) verharding. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend. De parkeerplaats mag bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin. Het

Contact met de gemeente (realisatiefase)

staat vrij om een garage te bouwen, vrijstaand of als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij rekening gehouden moet worden met de bepalingen uit het kavelpaspoort en overige regelgeving.

In het kavelpaspoort of op de uitgiftetekening is weergegeven aan welke zijde van de kavel de inrit gesitueerd moet worden. Je dient de parkeerplaats en de inrit op de tekeningen voor zowel de SRV-toets als de omgevingsvergunning aan te geven.

7.1 Aanvragen inrit

De aansluiting van je parkeerplaats op de openbare weg wordt door de gemeente uitgevoerd en vraag je digitaal aan bij de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving via [Almere.nl](https://www.almere.nl). Let op, deze link is ook voor de aanvraag rioolaansluiting. Je dient de aanvraag in nadat je je omgevingsvergunning hebt gekregen en de plaats van de inrit dus vastligt. De gemeente legt eerst een tijdelijke inrit van de bouwweg naar je huis aan. Aan de tijdelijke uitrit zijn geen kosten verbonden.

7.2 Locatie of breedte wijzigen

De standaardbreedte van een inrit is 3,5 meter. Indien je de locatie of de breedte van de inrit wilt wijzigen moet je hiervoor een verzoek per email indienen bij de Kavelwinkel. Of de locatie of breedte gewijzigd kan worden is afhankelijk van de geplande inrichting van het openbaar gebied, zoals de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels. Deze elementen kunnen niet altijd worden verplaatst. Ook is het afhankelijk hoever de gemeente is met de planvorming van de definitieve inrichting van het openbare gebied. Je verzoek kan dus geweigerd worden. Voor een bredere uitrit kan de gemeente extra kosten in rekening brengen. Deze tref je aan op het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#) op de website.

8. Splitsen en samenvoegen van kavels

Bij sommige kavels wordt de mogelijkheid geboden om meerdere huizen – bijvoorbeeld een twee-onder-een-kapwoning – te realiseren op een kavel, de kavel kan daartoe worden gesplitst. Ook is het soms mogelijk om juist kavels samen te voegen om een grotere woning te realiseren. Splitsen en/of samenvoegen is alleen mogelijk als dit staat vermeld in de regels in het kavelpaspoort. Voor het samenvoegen en/of splitsen van een kavel brengt de gemeente kosten in rekening, zie ook het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#). Let op: het wijzigen van een kavel kan een herberekening van de koopprijs met zich meebrengen!

9. Straatnamen en huisnummers

De straatnamen zijn in de meeste gebieden al vastgesteld op het moment dat een kavel in verkoop gaat en kun je vinden via de site [Almere in kaart](#). Op [Officiële bekendmakingen.nl](#) worden de naamgevingsbesluiten gepubliceerd. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een huisnummer aan je kavel toegekend. Tot dat moment is het kavelnummer met de straatnaam (indien bekend) het 'adres' dat je aan de verschillende partijen door kunt geven. Je krijgt van de gemeente bericht als je huisnummer bekend is, dit is vaak binnen twee weken na het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierna zal PostNL de postcode bepalen. Je krijgt hiervan bericht.

9.1 Meerdere huisnummers

Indien het kavelpaspoort de bouw van meerdere woningen toestaat is het mogelijk om voor de bebouwing op de kavel meerdere huisnummers aan te vragen. Bij een werkruimte aan huis is het eveneens mogelijk een apart huisnummer aan te vragen. Ook hiervoor geldt: als een werkruimte binnen de regels van het kavelpaspoort gerealiseerd kan worden.

De afgifte van huisnummers wordt geregeld in de Wet *Basisregistratie Adressen en Gebouwen* (BAG). Vanuit deze wet kunnen er aanvullende eisen aan de bebouwing worden gesteld die na oplevering vaak niet meer te

Contact met de gemeente (realisatiefase)

realiseren zijn. Neem daarom in een vroeg stadium contact op met de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement, via 14-036.

10. Locatie en afmetingen brievenbus

De wet schrijft met de *regeling brievenbussen* (BES) voor aan welke voorwaarden de brievenbus moet voldoen. Je plaatst de brievenbus zo dicht mogelijk aan de openbare weg, meestal is dit bij de erfafscheiding. Je mag een brievenbus in de voordeur of aan de gevel van je woning hebben wanneer de loopafstand tussen brievenbus en de openbare weg minder dan 10 meter is. Wanneer de loopafstand tussen je woning en de openbare weg meer dan 10 meter is, dan vraagt PostNL je een buitenbus te plaatsen aan de openbare weg. Zie ook de brochure [Waarom moet uw brievenbus voldoen?](#) op de site van PostNL.

REALISATIEFASE

Aandachtspunten tijdens de bouw

Op het moment dat je de vergunning in handen hebt, je eigenaar van de grond bent, de bouwer alle voorbereidingen heeft getroffen, de kavel en de hoekpunten van je huis zijn uitgezet en de bouwinspecteur is geïnformeerd kun je starten met de bouw van je droomhuis. Een aantal zaken zijn tijdens deze fase (realisatiefase) van belang.

1. Planning en coördinatie

Werken met meerdere bedrijven op een kleine oppervlakte vereist nauwkeurige onderlinge afstemming. Je bent als opdrachtgever zelf verantwoordelijk voor een bouwplanning en leveringsschema's en je ziet erop toe dat je bouwer en onderaannemers zich daaraan houden. Je kunt dit deel van de werkzaamheden uitbesteden en een directievoerder inhuren, zie themabijlage [Het zelfbouwproces](#). Wij raden dit sterk aan. Let wel, je bent zelf verantwoordelijk.

2. Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. De arbeidsinspectie houdt op basis van de Arbowet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. De afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) houdt op basis van het bouwveiligheidsplan toezicht op de veiligheid van mensen op en in de directe omgeving van het bouwterrein.

3. Bouwwegen

Bouwwegen op openbaar terrein zijn wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij je werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen worden door de gemeente Almere in stand gehouden. Parkeren op de bouwwegen is verboden in verband met de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Dit geldt tevens voor het plaatsen van afval, bouw materiaal en materieel op de bouwweg. Voor werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld door groot transport of kraanwerkzaamheden) moet mogelijk een vergunning worden aangevraagd via de afdeling VTH. Je overlegt dit met de bouwinspecteur van VTH. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen vervangen worden door definitieve bestrating.

De route van de aan- en afvoerwegen tijdens de bouw zijn aangegeven in de [gebiedsspecifieke bijlage](#). De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

4. Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

Het bouwterrein is gelijk aan de oppervlakte van je kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren, op je eigen kavel moeten plaatsvinden. Je bouwer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt onderdeel uit van het bouwveiligheidsplan dat je bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet aanleveren.

Bij de kavels waarbij de huizen geschakeld en in een rij gebouwd worden, kan sprake zijn van onvoldoende ruimte op de kavel voor het plaatsen van opslag en een keetvoorziening. In overleg met de projectleider realisatie

(afdeling Gebiedsontwikkeling) van het betreffende gebied, kan gezocht worden naar een tijdelijke locatie die hiervoor gebruikt mag worden.

Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt, onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Dit voorkomt tevens illegale dumpingen op je kavel. Bij aansluitende bouwkavels staat het de kopers vrij om bij een mogelijkheid van gezamenlijk bouwen een hek om het gehele terrein te plaatsen i.p.v. individueel. Dit dient wel te worden gemeld bij de bouwinspecteur. Het wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

5. Oudheidkundige vondsten

Indien bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapens, beenderen, lijkkasten, palen, stenen e.d. die van historisch belang kunnen zijn, dan moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de projectleider realisatie (afdeling Gebiedsontwikkeling) van het betreffende gebied. De archeoloog van de gemeente Almere zal de vondsten dan onderzoeken. Het is van groot belang dat de vondsten voor dit deskundig onderzoek beschikbaar blijven in de toestand waarin zij in de bodem zijn aangetroffen. Het graafwerk in de omgeving van de vondst moet worden gestaakt. De eventuele vertraging in het werk kan op geen enkele wijze worden verhaald op de gemeente Almere.

6. Afvoer bouwafval

De bouwer is zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het uit de bouw vrijkomende bouwafval. Het bouwafval wat van jou afkomstig is kun je op verschillende manieren afvoeren. Je kunt het afval gescheiden brengen naar een van de [recyclingperrons van de Gemeente Almere](#):

- Almere Haven: De Steiger 113, Almere Haven.
- Almere Buiten: Vlotbrugweg 36, Almere Buiten.
- Almere Poort: Argonweg 81, Almere Poort.

Geopend van maandag t/m zaterdag van 9.00 tot 17.00 uur

Ook kun je een afspraak maken om het grofvuil op te laten halen via almere.nl of via 14 036.

Ten slotte kun je bij een particulier bedrijf een vuilcontainer bestellen die je op je kavel laat plaatsen. Deze wordt dan weer opgehaald als de container gevuld is.

7. Zand en grond

We maken onderscheid tussen 'zand' en 'grond', voor de opslag en het afvoeren gelden aparte regels.

Zand en grond dat tijdens de bouw uit de bouwput vrijkomt en weer voor hetzelfde werk wordt gebruikt moet op de eigen kavel in een depot worden opgeslagen. Opslag op gemeentegrond is niet toegestaan!

7.1 Zand

De kavels worden door de gemeente tijdens het bouwrijp maken voorzien van een laag zand. De dikte van het zandpakket is variërend in verband met de grillige vorm van de oude zeebodem. De tuinzijde wordt niet voorzien van een zandlaag. Mocht je zand tekort komen dan moet je dit zelf regelen, de gemeente vult geen zand aan. Daarnaast ben je verplicht om eventueel overtollig zand naar het gemeentelijk gronddepot in Almere Poort (Voortuin) of in Nobelhorst (Achterveld) te brengen, hiervoor worden geen kosten in rekening gebracht.

Realisatiefase

7.2 Grond

Voor de aanleg van je tuin kun je gratis zwarte grond afhalen bij het gronddepot van de gemeente in Almere Poort (Voortuin) of in Nobelhorst (Achterveld). Je zorgt zelf voor vervoer vanaf het gronddepot naar je kavel en de transportkosten zijn voor eigen rekening. We raden aan de tuin met minimaal 50 centimeter grond op te hogen in verband met uitdroging door toekomstige beplanting. Overtollige grond wordt niet teruggenomen. Deze grond is overigens niet gelijk aan tuinaarde. Voor een vruchtbare tuin moet je daarom nog aanvullende maatregelen nemen.

Om de grond te kunnen ophalen uit of zand te brengen naar een depot dien je minimaal een week van tevoren het ingevulde formulier 'Aanvragen grond van depots Almere' in, te vinden op onze site onder [Downloads](#). Op het aanvraagformulier staan de adresgegevens en openingstijden van de depots.

8. Grondwerk en oeverwaluwen, opgelet!

In het broedseizoen gaat de oeverwaluw op zoek naar een geschikte plek om te nestelen, bijvoorbeeld in hopen zand en aarde. Het kan slecht uitkomen als de vogels zich hierin vestigen. De oeverwaluw is een beschermde vogel en valt onder de Vogelwet. Indien deze vogel op het werk wordt gesignaleerd zal het werk stil worden gelegd. De vogels kunnen zich binnen een dag vestigen en een nestgang graven. Wees hier dus alert op. Maak je zand- of grondhopen onaantrekkelijk voor oeverwaluwen met nestelingsdrang door de randen van de grond- en zandhopen altijd schuin te laten aflopen. Let ook op (tijdelijke) verticale wanden. Verticale wanden die hoger zijn dan 0,5 meter moeten onder een hoek van 45 graden worden afgewerkt om het nestelen te voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus.

9. Riolering tijdens en na de bouw

Riolering is bij start bouw al aanwezig in het gebied. Het is mogelijk een tijdelijke aansluiting te krijgen. Je betaalt hiervoor wel extra aansluitkosten (zelfde tarief als definitieve aansluiting). Je kunt dit digitaal aanvragen bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) via [Almere.nl](#).

Het nader te bepalen toekomstige straatpeil aan de voorzijde van de kavel wordt na oplevering van de woning afgewerkt. De benodigde rioolaansluitingen moeten tijdig (minimaal 6 weken voor aansluiting) digitaal worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via [Almere.nl](#). Neem voor vragen contact op met de projectleider realisatie van het desbetreffende gebied van het team Gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.nl

10. Water en stroom tijdens de bouw

Om tijdens de bouw gebruik te kunnen maken van water en stroom heb je een bouwaansluiting nodig. Een bouwaansluiting kun je via [Mijnaansluiting.nl](#) aanvragen. Vraag tijdig aan, want het kan zijn dat het netwerkbedrijf dit pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren. Zie ook de themabijlage [Aansluitingen nutsvoorzieningen](#).

11. Reclame

Reclameborden mogen alleen binnen de grenzen van de kavel worden geplaatst. Reclameborden die toch in het openbaar gebied geplaatst zijn, worden door de gemeente verwijderd op kosten van de eigenaar van het bord.

AANSLUITINGEN NUTSVOORZIENINGEN

1. Infrastructuur nutsvoorzieningen

1.1 Locatie leidingtracés

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten wordt de hoofdinfrastructuur voor de nutsvoorzieningen aangelegd. Kabels en leidingen voor bijvoorbeeld stadsverwarming, elektra, water, riolering en telecom worden onder of naast de bouwwegen aangelegd. De kabels en leidingen naast de openbare weg worden niet beschermd. Transport van en naar je huis tijdens de bouw moet met de grootste zorgvuldigheid worden uitgevoerd. De bouwer dient zelf voor bescherming te zorgen. Verzakkingen of calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden, moeten direct bij het team Toezicht van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) worden gemeld.

Tijdelijke bouwmaterialen kunnen niet op leidingtracés worden geplaatst, gebeurt dit toch dan moeten deze op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en bij het maken van de aansluitingen.

1.2 Aftakkingen naar de kavel

De aftakking van de leidingen van de hoofdinfrastructuur naar je huis noemen we de huisaansluiting. Ook de kabels en leidingen die op of onder je bouw- en werkterrein zijn opgenomen dienen beschermd te worden tegen beschadiging of breuk. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst.

1.3 KLIC

Graafwerkzaamheden moeten gemeld worden bij de Kadaster Dienst KLIC. Dit om schade te voorkomen aan ondergrondse kabels en leidingen. De dienst voert de Wet informatie-uitwisseling boven en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) uit. Deze wet moet graafschade voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving bevorderen. Via een zogenoemde KLIC-melding kan de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd, zie ook Kadaster.nl/klic-wibon.

1

2. Huisaansluitingen nutsvoorzieningen

2.1 Aanvragen huisaansluitingen

Mijnaansluiting.nl is een initiatief van verschillende netbeheerders, waterbedrijven en leveranciers van media en communicatie. Je kunt via deze site de huisaansluiting voor stadsverwarming, elektra, water, telefonie, televisie en internet in één keer aanvragen. Op basis van de aanvraag zorgen zij ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven je gegevens krijgen. Die sturen je afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

TIP: Vraag je huisaansluitingen zo vroeg mogelijk aan

Door de aangetrokken economie lopen de wachttijden bij de nutsbedrijven op. Je aanvraag moet minimaal 3 maanden voor de gewenste leveringsweek ingediend zijn.

De deelnemende netwerkbedrijven in Almere zijn:

- Water: Vitens NV
- Elektra: Liander N.V.
- Warmte: Nuon
- Media & Communicatie: Ziggo, KPN, Reggefiber

Aansluitingen nutsvoorzieningen

januari 2019

Dit document is met zorgvuldigheid samengesteld, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor adresgegevens zie [Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl)

2.2 Technische voorwaarden huisaansluiting

De huisaansluitingen vinden plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven.
- Het huis is glas-, wind- en waterdicht.
- Het invoertracé is steiger- en obstakelvrij.

De huisaansluitingen in de voorgevel moeten op een bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen (doorvoerbuizen) in de voorgevel. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in de meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt voor de indeling en uitvoering van de meterkast. Op de website van [Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl) vind je de richtlijnen waaraan de meterkast moet voldoen.

Je moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in je fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld met betrekking tot veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de nutsbedrijven kun je hier meer informatie over krijgen. Het is ook mogelijk dat zij de levering tegen kosten verzorgen of dat je, op hun aanwijzingen, doorvoeringen door de aannemer moet laten maken. De gevel waar de kabels en leidingen het huis binnenkomen, dient steiger- en obstakelvrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten. Anders kunnen de nutsbedrijven hun werk niet doen. Stem het tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af.

Voor een aanvraag heb je de volgende gegevens nodig:

- Adresgegevens en gegevens van contactpersonen.
- De gewenste aansluitingen en de benodigde capaciteit van de aansluitingen.
- Een plattegrond van het huis waarop staat aangegeven waar de meterkast is.
- De week waarin je de werkzaamheden bij voorkeur wil laten uitvoeren.

Nog geen adres? Wanneer je definitieve adresgegevens nog niet zijn toegekend en je wilt toch alvast je aansluitingen aanvragen dan heb je de mogelijkheid om op een kaart aan te geven waar je huis zich bevindt. [Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl) gaat uit van de dichtstbijzijnde postcode, deze kun je samen met het kavelnummer opgeven in het opmerkingenveld.

3. Bouwaansluiting

Om tijdens de bouw gebruik te kunnen maken van water en stroom heb je een bouwaansluiting nodig. Jij of je bouwer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Er kan alleen bouwstroom en –water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en de hoofdinfrastructuur in de nabije omgeving aanwezig is. De bouwaansluiting kan na de werkzaamheden worden omgebouwd tot een permanente aansluiting. Dit gebeurt niet automatisch en dit moet je apart aanvragen en betalen.

TIP: Vraag op tijd een bouwaansluiting aan

Ook een bouwaansluiting kun je via [Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl) aanvragen. Vraag het zo tijdig mogelijk aan, want het kan zijn dat het netwerkbedrijf dit pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren.

4. Warmtebehoefte

4.1 Gas aansluiting is niet meer mogelijk

Vanaf 1 juli 2018 kunnen nieuwbouwwoningen niet meer worden aangesloten op het (bestaande) gasnet. Het Rijk heeft met het aannemen van de *Wet Voortgang energietransitie* - Wet VET - de aansluitplicht op aardgas laten vervallen, hiermee is het landelijk niet meer mogelijk een omgevingsvergunning met een aansluiting op gas te

Aansluitingen nutsvoorzieningen

krijgen. Dit geldt in Almere in de stadsdelen Haven (De Laren en Overgooi), Hout (Nobelhorst en Vogelhorst) en Buiten (Stripheldenbuurt). In de overige gebieden is stadswarmte aanwezig.

Om aan de warmtebehoefte te kunnen voldoen moet je gebruik maken van alternatieve bronnen. Dit kan bijvoorbeeld een warmtepomp zijn. Laat je goed informeren over de alternatieven. Informatie kun je onder andere vinden op de website [Almere geeft energie](#).

TIP: Duurzaamheid loont

Bekijk ook de financierings- en subsidiemogelijkheden voor duurzame maatregelen op [Almere geeft energie](#).

4.2 Stadswarmte

In de stadsdelen Almere Poort (Homeruskwartier, Columbuskwartier, Europakwartier en Olympiakwartier) en Stad (Noorderplassen) wordt de warmtebehoefte geleverd door stadsverwarming van NUON. Stadswarmte is een collectief systeem voor de warmtevoorziening van de woningen, aansluiting is verplicht. Stadsverwarming is een schonere vorm van verwarming met minder CO₂ uitstoot dan gasgestookte cv-ketels.

Omdat een gasnet niet aanwezig is wordt in de wijken met stadswarmte gekookt op elektra. Een elektrisch fornuis en elektrische oven moeten vanwege het hoge vermogen worden aangesloten op een aparte groep of op krachtstroom. Er bestaan drie keuzes voor een elektrisch fornuis: een klassieke elektrische kookplaat, een keramische kookplaat of een inductiekookplaat. Inductie is het populairst. Een elektromagnetisch veld zorgt voor verhitting, de plaat wordt niet warm. Laat je goed adviseren over de juiste keuze voor jouw situatie.