

HANDBOEK ZELFBOUW DORDRECHT

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Zelfbewoningsplicht	2
3	Het ontwerp van uw woning	2
	3.1 Randvoorwaarden woningontwerp	2
	3.2 Het kavelpaspoort	3
	3.3 Het programma van eisen	3
	3.4 De architect	4
	3.5 Adviseurs	4
	3.6 Termijnen	5
4	Financiën	6
	4.1 De kosten van uw woning	6
	4.2 De financiering	7
5	Overeenkomsten en juridische zaken	8
6	Regelgeving, verplichtingen en procedures	9
	6.1 Bouwplan	9
	6.2 Parkeren	9
	6.3 Kwaliteit en toegankelijkheid	9
	6.4 Milieu, duurzaam bouwen en energieprestatie	10
	6.5 Toetsing en goedkeuring door de welstandscommissie	11
	6.6 Omgevingsvergunning	11
	6.7 Bouwbesluit	11
	6.8 Procedure aanvragen omgevingsvergunning	12
	6.9 Het bouwen	13
	6.10 U en de burens	14
	6.11 Straatnamen, huisnummers en postcodes	15
	6.12 Nutsvoorzieningen	15
7	Levering van de kavel	16
8	Bouwuitvoering en -logistiek	18
9	De aannemer	19
	9.1 Aannemerskeuze en aanbesteding	19
	9.2 Garanties en verzekeringen	20
	9.3 Doe-het-zelf: Aandachtspunten bij de uitvoering	21
10	Interessante links en tips van zelfbouwers	22
11	Adressenlijst	23

Dit handboek is een uitgave van de gemeente Dordrecht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jan-Jaap Visser via jj.visser@dordrecht.nl.
www.dordtseruimte.nl

Disclaimer

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

Wijzigingen voorbehouden.

1 Inleiding

Dordrecht wil op een nieuwe, meer kleinschalige wijze werken aan de ontwikkeling van de stad. De gemeente wil daarbij nadrukkelijk de eigen inwoners betrekken en hen meer keuzevrijheid bieden. Onder de noemer 'Dordtse Ruimte' zijn drie nieuwe initiatieven van de gemeente samengebracht. Zelfbouw is er een van.

In dit handboek voor zelfbouwers vindt u informatie over de belangrijkste zaken waarmee u te maken krijgt bij het bouwen van uw eigen woning in Dordrecht.

Er is een speciale website geopend die actuele informatie geeft over de Dordtse aanpak: www.dordtseruimte.nl. U vindt er veel praktische informatie over zelfbouw in Dordrecht. Dordtse Ruimte heeft ook een pagina op Facebook.

2 Zelfbewoningsplicht

De kavels worden uitgegeven voor zelfbouw. Dat betekent dat u een kavel koopt om er voor uzelf een woning te realiseren. In de koopovereenkomst is daarom de bepaling opgenomen dat het voor de duur van één jaar na de oplevering van de woning niet mogelijk is de woning te verkopen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeente. Indien er sprake is van aantoonbare bijzondere omstandigheden, kan hiervan door burgemeester en wethouders van worden afgeweken.

Overigens is het mogelijk om bijvoorbeeld een "kangoeroewoning" (twee verbonden woningen, met een zorgrelatie tussen de twee huishoudens) te realiseren, mits u daar zelf ook gaat wonen.

3 Het ontwerp van uw woning

Bij zelfbouw heeft u de volledige zeggenschap over uw eigen bouwplan. U dient wel rekening te houden met de bebouwingsvoorwaarden en de overige (wettelijke) voorwaarden. In dit deel van het handboek wordt een overzicht gegeven van die randvoorwaarden. De belangrijkste stappen in het traject tot de oplevering van uw woning zijn inzichtelijk gemaakt in het Stappenplan.

Het Stappenplan is separaat in de verkoopdocumentatie opgenomen.

3.1 Randvoorwaarden woningontwerp

Bij het maken van het ontwerp van uw woning moet u rekening houden met de volgende randvoorwaarden:

- In het kavelpaspoort worden alle randvoorwaarden beschreven die specifiek zijn voor uw kavel.
- Het woningontwerp moet tevens voldoen aan het bestemmingsplan en – indien van toepassing - het beeldkwaliteitsplan. In het kavelpaspoort kunt u zien of voor de locatie van uw keuze een beeldkwaliteitsplan geldt.
- U bent verplicht een architect in te schakelen die is ingeschreven in het Nederlands Architectenregister van de Stichting Bureau Architectenregister. U bepaalt zelf welke architect u inschakelt.
- Het ontwerpen en bouwen van uw woning moet plaatsvinden binnen de vastgestelde termijnen zoals opgenomen in de koopovereenkomst (zie ook paragraaf 3.6 van dit handboek). De termijnen zijn weergegeven in het

Stappenplan. Indien er sprake is van aantoonbare bijzondere omstandigheden, kan hiervan door burgemeester en wethouders van worden afgeweken.

- Het ontwerp van uw woning dient te worden goedgekeurd door de gemeente voordat de omgevingsvergunning (de vroegere bouwvergunning) kan worden aangevraagd.
- Tijdens de bouw dient uw aannemer zich te houden aan het Bouwplaatsprotocol.
- Voor het 'geschakeld bouwen' is een aantal specifieke spelregels opgesteld. Deze spelregels zijn vastgelegd in het document Spelregels Geschakeld Bouwen. Uw bouwplan wordt aan deze regels getoetst.

3.2 Het kavelpaspoort

Het kavelpaspoort is vooraf door de gemeente opgesteld en is gebaseerd op onder meer de mogelijkheden van het bestemmingsplan en op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het is mogelijk dat deze voorwaarden uw specifieke wensen op onderdelen doorkruisen. Om daaraan tegemoet te komen, inventariseert de gemeente in de eerste maand na de start van de inschrijving voor de kavels of er – binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden – behoefte is aan kleine aanpassingen van het kavelpaspoort. Na de inventarisatie besluit de gemeente, uiterlijk twee weken vóór het aflopen van de reserveringstermijn, over eventuele aanpassingen.

3.3 Het programma van eisen

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

Door uw programma van eisen met het kavelpaspoort te vergelijken, kunt u nagaan of het inderdaad mogelijk is uw droomhuis te realiseren. Door rekening te houden met uw programma van eisen kunt u voorkomen dat u een kavel reserveert waarop uw wensen niet gerealiseerd kunnen worden.

Het programma van eisen (PvE)

Bij het opstellen van een PvE beschrijft u hoe u wilt wonen, rekening houdend met de leeftijd en de samenstelling van uw huishouden. Wat zijn de centrale plekken in het huis? Welke relatie hebben die met andere plekken in uw huis? Hoe open is het huis? Wat is de rol van licht, lucht en zon?

Op basis van uw wensen en ideeën maakt u een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn en hun functies. Geef ook aan hoe groot en hoog elke ruimte moet zijn. De volgende zaken kunnen daarbij van belang zijn:

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

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

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

Ten slotte legt u uw technische eisen die u aan uw woning stelt vast. Dit kunnen bijvoorbeeld eisen zijn op het gebied van energiezuinigheid, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaam bouwen et cetera.

3.4 De architect

U bent verplicht om voor het ontwerp van uw woning een architect in te schakelen die is ingeschreven in het Nederlandse Architectenregister van de Stichting Bureau Architectenregister.

Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem/haar op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn.

Beperk uw keuzemogelijkheden niet en ga bij meerdere architecten langs en kijk wat qua aanpak, sfeer en kwaliteit het beste bij u past. Veel informatie over architectenbureaus is via internet beschikbaar, zie bijvoorbeeld op www.zelfbouwinederland.nl.

3.5 Adviseurs

Behalve een architect zult u waarschijnlijk ook andere specialisten nodig hebben. Met name voor de technische uitwerking van het ontwerp en het vervaardigen van technische gegevens voor de aanvraag omgevingsvergunning zult u een beroep moeten doen op technisch adviseurs. Doe dat altijd in overleg met uw architect. Ga ook na welke ervaring uw architect heeft met zelfbouw en bouwbegeleiding en welke rol hij kan vervullen bij het inschakelen van de benodigde expertise.

Constructeur

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

Installatieadviseur

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

Bouwkostenadviseur

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

Bouwbegeleider

In principe zou uw architect de bouwbegeleiding op zich moeten kunnen nemen. In overleg met uw architect zou u er eventueel voor kunnen kiezen om een bouwbegeleider in te

schakelen die u kan ondersteunen bij het beoordelen van offertes van aannemers en het toezicht op de bouw kan verzorgen.

Bouwbegeleiders met ruime ervaring met (het begeleiden van) zelfbouw hebben vindt u op: <http://www.zelfbouwinnederland.nl/consultant/map>

3.6 Termijnen

Na de inschrijving wordt de kavel voor u gereserveerd. Binnen drie maanden na inschrijving moet de optieovereenkomst tot stand gekomen zijn.

Na het tekenen van de optieovereenkomst heeft u maximaal 2 maanden voor het uitwerken van een voorlopig ontwerp (VO). Het voorlopig ontwerp legt u via een concept-aanvraag ter goedkeuring voor aan de welstandscommissie.

TIP:

Het is raadzaam om samen met uw architect snel een (of meerdere) schetsontwerpen te maken. Tijdens deze fase kunnen aanpassingen nog eenvoudig en vlot worden doorgevoerd.

Na goedkeuring van het voorlopig ontwerp kunt u samen met uw architect het definitief ontwerp (DO) uit gaan werken. Het DO moet uiterlijk 7 maanden na het tekenen van de optieovereenkomst worden voorgelegd aan de welstandscommissie. U kunt pas de omgevingsvergunning aanvragen nadat het DO is goedgekeurd. Na goedkeuring van het definitief ontwerp wordt het ontwerp door de architect tot een aanvraag omgevingsvergunning uitgewerkt. Binnen 9 maanden na het tekenen van de optieovereenkomst dient u een koopovereenkomst te sluiten met de gemeente.

De complete aanvraag omgevingsvergunning moet binnen 2 maanden na het tekenen van de koop-overeenkomst zijn ingediend bij de gemeente. Binnen 8 weken na het indienen van de aanvraag wordt de omgevingsvergunning verleend (mits het bouwplan compleet is ingediend en voldoet aan alle eisen). Eventueel kan de gemeente de 8-wekentermijn met 6 weken verlengen.

Met de bouw moet zijn gestart binnen 6 maanden nadat de omgevingsvergunning als bruikbaar is aan te merken. Onder een bruikbare omgevingsvergunning wordt verstaan een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking door de gemeente van de verlening daarvan geen bezwaar is ingediend dan wel waartegen binnen deze termijn wel bezwaar is ingediend en tijdens het aanhangig zijn van het bezwaar, een verzoek om voorlopige voorziening tot schorsing is afgewezen. Vanaf het moment dat de omgevingsvergunning is verleend heeft u vervolgens 24 maanden de tijd om uw woning af te bouwen.

De genoemde termijnen zijn de uiterste, maximale termijnen. Het is aan te bevelen om uw eigen planning en afspraken met architect en aannemer ruim binnen deze termijnen op te stellen.

In het Stappenplan zijn de verschillende fasen en de termijnen schematisch weergegeven.

4 Financiën

Het is belangrijk om in de periode dat u tot het kopen van een bouwka­vel besluit, op een rij te (laten) zetten met welke totale investering u rekening moet houden. Ook moet u zichzelf overtuigen dat u in staat en bereid bent de benodigde investering op te brengen. Kosten kunnen uw keuzes beïnvloeden. Hieronder worden allereerst de kosten beschreven waar u mee te maken krijgt, daarna wordt aangegeven hoe deze investeringen gefinancierd kunnen worden.

Omdat het aspect financiën een belangrijk aandachtspunt is en de bouw­mogelijkheden bepaalt moet bij het verkrijgen van een reservering een verklaring van een financieel deskundige worden overlegd waaruit blijkt wat de omvang van uw financierings­mogelijkheden zijn.

4.1 De kosten van uw woning

De totale kosten die gemoeid zijn met het kopen van de kavel en het laten bouwen van uw woning worden 'stichtingskosten' genoemd. De stichtingskosten zijn opgebouwd uit drie bestanddelen, te weten:

- grondkosten (de kavelprijs).
- bouwkosten (het bedrag dat u de aannemer betaalt).
- bijkomende kosten (waaronder kosten architect en adviseur, legeskosten, kosten huisaansluitingen, etc).

Grondkosten

De kavelprijs vindt u in de prijslijst. Deze prijzen zijn vrij op naam en inclusief BTW. De prijzen worden jaarlijks met ingang van 1 januari 2015 geïndexeerd conform het gemeentelijke grondprijzenbeleid. Indien u binnen de optietermijn een koopovereenkomst afsluit met de gemeente, worden de prijzen niet tussentijds geïndexeerd.

Bouwkosten

De bouwkosten worden voornamelijk bepaald door de woningkwaliteit (grootte, bouwkundige kwaliteit, inrichtings- en afwerkingsniveau), maar uiteraard ook door de situatie in de markt (het prijsniveau). Wanneer aannemers relatief weinig werk hebben, is het prijs niveau lager dan wanneer ze veel opdrachten hebben. Breng de architect duidelijk op de hoogte van uw budget en maak hem/haar medeverantwoordelijk voor eventuele budgetoverschrijdingen (spreek bijvoorbeeld met uw architect af dat hij kosteloos het ontwerp aanpast als blijkt dat uw bouwbudget wordt overschreden).

Voor een globale berekening van de bouwkosten kunt terecht op:

<http://www.watkostbouwen.nl> of www.zelfbouwinnederland.nl.

Let op: gebruik deze informatie alleen om een globale inschatting van de kosten te maken. De werkelijke kosten zullen waarschijnlijk afwijken. Uw architect of bouwkostenadviseur kan op basis van uw ontwerp­wensen een nauwkeuriger inschatting van de kosten maken.

Bijkomende kosten

Bij de bijkomende kosten gaat het om het totaal van een aantal verschillende kosten, zoals: honorarium architect en andere adviseurs, legeskosten omgevingsvergunning, aansluitkosten nutsvoorzieningen, sonderingsonderzoek (onderzoek om de lengte van de heipalen te bepalen).

Als hoogte van de bijkomende kosten kunt u gemiddeld ca. 20-30% van de bouwkosten aanhouden.

Kengetallen

Voor een eerste oriëntatie volstaat het maken van een raming op basis van kengetallen.

	Kengetal	Kosten
Grondkosten	kavelprijs	€
Bouwkosten	eenheidsprijs per m ² bruto-vloeroppervlakte x totaal vloeroppervlak of eenheidsprijs per m ³ x totaal te realiseren bouwvolume	€
Bijkomende kosten	percentage van de bouwkosten	€
Totaal (stichtingskosten)		

De te hanteren kengetallen zijn onder andere afhankelijk van factoren zoals moeilijkheidsgraad van het ontwerp, materialen en afwerkingsniveau en de (aannemers)markt. Omdat kengetallen fluctueren zijn dergelijke getallen in dit handboek achterwege gelaten. Laat u hierover voorafgaand aan het nemen van uw aankoopbeslissing dan ook altijd professioneel adviseren.

4.2 De financiering

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

Hypotheek

De meest voor de hand liggende manier om de bouw van uw woning te financieren, is door het afsluiten van een hypothecaire lening.

Banken zijn vaak pas bereid om de een hypothecaire lening te verstrekken als u de overeenkomst met de aannemer heeft gesloten (de aannemingsovereenkomst). Als u een hypotheek wilt afsluiten met NHG is dit zelfs verplicht, maar ook voor een hypotheek zonder NHG wordt dit vaak gevraagd.

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

Omdat u de hypotheek pas kort voor de start van de bouw kunt afsluiten, zult u de voorbereidingskosten op een andere manier moeten voorfinancieren. Het gaat om de kosten voor de architect en adviseurs, leges voor het aanvragen van de omgevings-

vergunning, de kosten voor reservering en optie en de aanbetaling van 10% bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. (De inschrijvings- en reserveringsvergoeding worden overigens in mindering gebracht op de aanbetaling.)

Eigen middelen

Alle kosten die met het bouwen van de woning huis te maken hebben, zijn te financieren met een hypothecaire lening. Dit geldt echter niet voor de kosten die samenhangen met de verhuizing, de inrichting van het huis (inboedel), de aanleg van de tuin en dergelijke. Die moet u uit eigen middelen betalen. U zult hiervoor zelf een bedrag moeten reserveren.

5 Overeenkomsten en juridische zaken

Als zelfbouwer wordt u opdrachtgever voor een aantal partijen die bij het ontwerp en de bouw van uw woning betrokken zijn. Het is aan te bevelen om bij verstrekken van opdrachten goed inzicht te hebben wat de opdracht inhoudt en waar u elkaar als opdrachtgever en opdrachtnemer wel en niet op kunt aanspreken. Dat geldt ook als u aan de slag gaat met vrienden of familie.

U hoeft daarbij het wiel niet zelf uit te vinden. Voor veel opdrachten bestaan standaardovereenkomsten. Hieronder vindt u een overzicht van enkele veel voorkomende overeenkomsten. Ook is het een overweging om een goede rechtsbijstandverzekering af te sluiten. Als u lid bent van de Vereniging Eigen Huis (VEH) kunt u voor rechtsbijstand mogelijk ook een beroep doen op de adviseur van de VEH.

Koopovereenkomst voor de bouwgrond met de gemeente

In de koopovereenkomst (inclusief de bijlagen) die u met de gemeente sluit, zijn alle wederzijdse rechten en verplichtingen opgenomen die op de koop en de ontwikkeling van de kavel van toepassing zijn. De model-koopovereenkomst die als basis zal dienen voor de opstelling van het definitieve koopcontract per bouwkwavel vindt u in de verkoopdocumentatie.

Opdracht aan architect

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

Aannemingsovereenkomst

Met de opdracht aan de aannemer is de grootste investering gemoeid. Zorg dat u een goed beeld heeft wat en hoe deze investering in deze overeenkomst geregeld is. Ook hierin kan uw architect u adviseren. Maak gebruik van de model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door Woningborg, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Bouwgarant of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen van genoemde modellen (zie ook paragraaf 9.2 over afbouwgaranties).

6 Regelgeving, verplichtingen en procedures

Bij het bouwen van een eigen huis heeft u als opdrachtgever volledige zeggenschap. Het opdrachtgeverschap houdt tevens in dat u zelf verantwoordelijk bent om een woning te ontwerpen en te bouwen die voldoet aan alle eisen. In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van algemene regel- en wetgeving en beschrijvingen van veel voorkomende procedures bij het ontwerpen en bouwen van uw huis. Breng uw architect op de hoogte van de inhoud van dit hoofdstuk.

6.1 Bouwplan

Bouwtijd en planning

De gemeente wil voorkomen dat er kavels gekocht worden door kopers die geen bouwplan maken en/of niet een woning realiseren voor eigen gebruik. Daarom hanteert de gemeente een aantal termijnen waarbinnen u uw huis moet ontwerpen en bouwen en geldt de zelfbewoningsplicht. Deze termijnen zijn vastgelegd in de optie- en koopovereenkomst. De termijnen voor het ontwerpen en bouwen zijn ook schematisch weergegeven in het stappenplan. De startdatum van de totale doorlooptijd is gekoppeld aan het moment van de inschrijving voor een kavel.

Alle bouw kavels zijn via een bouwstraat bereikbaar. De gemeente heeft de intentie om het openbaar gebied gefaseerd per straat in te richten ('woonrijp maken'). Het woonrijp maken geschiedt aansluitend op het gereedkomen van de woningen in betreffende straten. Het kan natuurlijk voor-komen dat bepaalde kavels of woningen later worden verkocht. Afhankelijk van het aantal kavels/woningen waarvoor dat geldt, kan dit betekenen dat de straten (het openbaar gebied) pas later woonrijp worden gemaakt. De gemeente zal hier regelmatig over communiceren met bewoners en toekomstige bewoners.

Bebouwingsmogelijkheden

In het Kavelpaspoort zijn de locatie en de bebouwingsmogelijkheden zoals het maximale bouwvlak, de bouwhoogte en de beeldkwaliteitseisen vastgelegd. In het Kavelpaspoort staat welk bestemmingsplan en –indien van toepassing – beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie van toepassing zijn en waar u deze kunt vinden.

Zodra het voorontwerp van uw woning gereed is, moet een conceptaanvraag ingediend worden. Het plan wordt dan getoetst en ook de welstandscommissie beoordeelt het plan. De legeskosten die voor deze principe-aanvraag van toepassing zijn worden voor een belangrijk deel verrekend met de legeskosten voor een tijdig ingediende aanvraag om omgevingsvergunning (zie 6.8 leges).

6.2 Parkeren

In het kavelpaspoort is vastgelegd hoe het parkeren wordt opgelost en of u op eigen kavel moet parkeren.

6.3 Kwaliteit en toegankelijkheid

In de ontwerpfase moet u veel keuzes maken. Deze keuzes bepalen in hoge mate de bouwkosten van uw woning. In Dordrecht willen we stimuleren dat woningen voldoen aan een hoog kwaliteitsniveau. U kunt van ons daarom een licentie krijgen waarmee de architect de woning kan toetsen in het GPR Gebouw systeem. Op

basis van de uitkomsten van deze toets kunt u het ontwerp van uw woning verder aanpassen om de toekomstwaarde of gebruikskwaliteit te verbeteren.

Op www.gprgebouw.nl kunt u hierover meer informatie vinden. Indien u een licentie wilt om uw ontwerp te laten toetsen, kunt u deze bij uw zelfbouw-contactpersoon aanvragen.

Daarnaast kunt u tevens gebruik maken van de expertise van de VAC-Dordrecht

Pilot: Gratis advies door de Adviescommissie Wonen VAC-Dordrecht

Als zelfbouwer wordt de toekomstig bewoner tevens opdrachtgever. Waarschijnlijk heeft u een droomhuis in gedachten. Maar heeft dat droomhuis ook optimale gebruikskwaliteit? Optimaal woon-comfort? Voldoende bergruimte, stopcontacten en installaties op de juiste plaats, optimaal gebruik van licht en hoe zit het met de energie en binnenklimaat? Heeft u gedacht aan toegankelijkheid en aan de situatie waarin er verzorging aan huis nodig is of de kinderwagen/(e) rolstoel ergens moet staan? De vrijwilligers van de VAC-Dordrecht zijn getraind om gesprekken met de professionals in de bouw te voeren en om plannen en tekeningen te beoordelen aan de hand van de woonkwaliteitwijzer.

Zie voor meer informatie: www.vacdordrecht.nl

Als 'pilot' biedt de VAC aan om de eerste 10 kandidaten gratis – en belangeloos – van advies te voorzien.

De VAC-Dordrecht toetst de plannen op 6 thema's:

1. **Gebruikskwaliteit.** Logische en praktische indeling, looplijnen, goed te openen en reinigen ramen, bergruimte.
2. **Veiligheid. Brand- en inbraakveiligheid.** Maar ook sociale veiligheid in de leefomgeving.
3. **Toegankelijkheid.** Drempels en breedte van deuren, ruimte rond bed of toiletgebruik door bezoeker in rolstoel. Op dit onderdeel werkt VAC-Dordrecht nauw samen met de WMO.
4. **Gezondheid en comfort.** Optimaal gebruik van daglicht. Hoe zit het met frisse lucht en geluid waarbij aandacht voor plaatsing van installaties. Vocht en tocht.
5. **Energie en milieu.** Beperken van energiegebruik en -rekening. Materiaalgebruik en onderhoudsvriendelijkheid.
6. **Toekomstwaarde.** Duurzaamheid van materiaalgebruik, eventueel hergebruikswaarde. Levensloopgeschiktheid, zoals op voorhand rekening houden met eenvoudige aanpassingen zodra bijvoorbeeld de gezinssamenstelling of de mobiliteit verandert.

6.4 Milieu, duurzaam bouwen en energiestaat

De belangstelling voor duurzaamheid en duurzaam bouwen neemt steeds meer toe. Ook zonder allerlei verplichtingen van de gemeente is het aantrekkelijk om milieubewust, duurzaam en energiezuinig te bouwen. In de adressenlijst vindt u het overzicht van instanties en organisaties die u kunnen adviseren over aanvullende maatregelen en uitvoering op gebied van milieu en duurzaam bouwen.

Uiteraard moet u, waar het gaat om energiezuinigheid en duurzaamheid, in ieder geval voldoen aan de wettelijke eisen zoals die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd.

Energieneutraal bouwen

Energieneutraal betekent dat u evenveel energie opwekt als gebruikt. Veel informatie en ervaringen staan in de brochure 'huis vol energie'. De brochure is te vinden op www.dordtseruimte.nl/. Huiseigenaren vertellen in het eerste deel waarom zij een energieneutraal huis hebben laten bouwen, hoe zij dat hebben gedaan en hoe dat bevalt. In het tweede deel staat een meer technische en gedetailleerdere onderbouwing die u kunt gebruiken in gesprek met uw architect en aannemer.

Op www.huisvolenergie.nl zijn ervaringen en maatregelen overzichtelijk gebundeld. U kunt andere huiseigenaren ontmoeten, vragen stellen en het kennisplein raadplegen.

6.5 Toetsing en goedkeuring door de welstandscommissie

Bij het ontwerp en de bouw van uw bouwplan krijgt u te maken met diverse wettelijke regelingen. Het gaat om landelijke regelingen, zoals het Bouwbesluit of om plaatselijke regelingen, zoals het bestemmingsplan. Voor uw bouwkegel geldt daarnaast een aantal aanvullende eisen. Deze zijn vastgelegd in het Kavelpaspoort en – indien van toepassing – het Beeldkwaliteitplan.

Zoals in par. 6.1. staat wordt het plan door middel van indiening van een concept-aanvraag door de welstandscommissie getoetst. Wanneer uw plan is goedgekeurd ontvangt u daarvan een bericht.

De aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend conform het akkoord bevonden definitief ontwerp (DO). Indien u uw bouwplannen nog wijzigt ten opzichte van de goedgekeurde VO- en DO-tekeningen, moet u het gewijzigde bouwplan daarom opnieuw ter goedkeuring voor te leggen. Wanneer u dat niet doet, dan kan dat betekenen dat de kavel niet aan u zal worden overgedragen. Wanneer er sprake is een omgevingsvergunning overeenkomstig het goedgekeurde DO kan levering van de kavel plaatsvinden.

Informatie over het Dordtse welstandbeleid kunt vinden op:

<http://cms.dordrecht.nl/welstandsnota>

6.6 Omgevingsvergunning

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

De omgevingsvergunning vraagt u aan bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Uw bouwplan wordt bij de aanvraag allereerst getoetst op volledigheid (ontvankelijkheid). Daarna vindt toetsing plaats aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de betreffende welstandscriteria en de gemeentelijke bouwverordening. In de volgende paragrafen vindt u meer over deze onderwerpen. De meest recente versie van het aanvraagformulier kunt u downloaden via www.omgevingsloket.nl. U kunt hier ook uw aanvraag digitaal (laten) indienen.

6.7 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn de technische eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen, vastgelegd. De voorschriften hebben betrekking op de volgende onderdelen: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Uw architect kent het Bouwbesluit en zal ervoor zorgen dat het ontwerp eraan voldoet. Meer informatie over het bouwbesluit en het bouwbesluit zelf kunt u vinden via www.rijksoverheid.nl.

Gemeentelijke Bouwverordening

In de gemeentelijke Bouwverordening heeft de gemeente technische informatie en bepalingen over het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden vastgelegd. Ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning wordt in de Bouwverordening gesteld dat u – in de meeste gevallen zal dat uw aannemer zijn – verplicht bent een bouwveiligheidsplan aan te leveren. De Bouwverordening kunt u downloaden via .

6.8 Procedure aanvragen omgevingsvergunning

Voordat een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling wordt genomen, wordt deze eerst getoetst op volledigheid. Een overzicht van de stukken die worden ingediend, vindt u op www.omgevingsloket.nl. Bij de aanvraag moeten onder meer constructieve tekeningen en berekeningen ingediend te worden.

Een onvolledig ingediende aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. U krijgt dan een verzoek de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. De gemeente geeft daarbij altijd aan binnen welke termijn u de aanvulling dient in te dienen. Wanneer u de ontbrekende gegevens niet binnen die termijn aanlevert, zal het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht moeten besluiten uw aanvraag niet in behandeling nemen.

TIP:

Hoewel in de meeste gevallen uw architect de aanvraag omgevingsvergunning zal indienen, blijft u verantwoordelijk voor de complete indiening. Als de aanvraag niet volledig is, bent u hiervan de dupe. Laat u daarom goed informeren en zorg ervoor dat u zelf als partij op de aanvraag genoemd wordt en niet alleen bijv. de daartoe gemachtigde architect. De gemeente correspondeert namelijk alleen met de op de aanvraag genoemde partijen.

Behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning

De wettelijke termijn van de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning gaat in zodra u deze heeft ingediend. De behandelingstermijn voor uw aanvraag bedraagt 8 weken. De behandelingstermijn kan in deze periode eenmalig worden verlengd met 6 weken. De gemeente stelt u hiervan in dat geval schriftelijk op de hoogte.

De omgevingsvergunning

De gemeente brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de omgevingsvergunning staat vermeld. De verleende omgevingsvergunning is echter nog niet meteen onherroepelijk. Gedurende een termijn van 6 weken na bekendmaking van het besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Wanneer tijdens de bezwaartermijn geen bezwaren zijn ingediend, is er sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

U kunt beginnen met de bouw als u de omgevingsvergunning van de gemeente heeft ontvangen én de grond aan u geleverd is. De grond wordt aan u geleverd binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Leges

De kosten van het aanvragen van de omgevingsvergunning (leges) zijn afhankelijk van de bouwkosten. De legestarieven worden jaarlijks vastgesteld.

De tarieven zijn per 1-1-2014 als volgt:

- indien de bouwkosten minder dan € 200.000,00 bedragen:
2,66% van de bouwkosten, met een minimum van € 114,00
- indien de bouwkosten € 200.000,00 tot € 500.000,00 bedragen:
€ 5.320,00 vermeerderd met: 2,27% van de bouwkosten boven de grens van € 200.000,00;
- indien de bouwkosten € 500.000,00 tot € 1.000.000,00 bedragen:
€ 12.130,00 vermeerderd met: 2,07% van de bouwkosten boven de grens van € 500.000,00;
- indien de bouwkosten € 1.000.000,00 tot € 2.000.000,00 bedragen:
€ 22.480,00 vermeerderd met: 1,72% van de bouwkosten boven de grens € 1.000.000,00;

De bouwkosten zijn de bouwkosten exclusief BTW. Over de legeskosten is geen BTW verschuldigd.

Leges concept-aanvraag 'vooroverleg'

Voor de behandeling van een concept-aanvraag (het vooroverleg zoals beschreven onder 6.1) bedraagt het tarief 50% van de kosten die van toepassing zouden zijn bij een daadwerkelijke aanvraag met dien verstande dat het bedrag minimaal € 354,- en maximaal € 1.180,- bedraagt. Als binnen 26 weken na beoordeling van een concept-aanvraag voor dat plan een aanvraag voor een omgevings-vergunning wordt ingediend, worden de geheven leges voor het vooroverleg teruggebracht tot € 119,- door verrekening met de leges voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Berekening legeskosten aanvraag omgevingsvergunning door gemeente en OZHZ
Indien gewenst kunnen bij inlevering van het schetsontwerp ook de bouwkosten kenbaar gemaakt worden. De gemeente en/of de OZHZ zal u dan doorgeven van welk tarief van toepassing is bij een daadwerkelijke aanvraag.

6.9 Het bouwen

Aandachtspunten bij de uitvoering

Er zijn verschillende zaken waarmee u tijdens de bouw rekening moet houden. Een aannemer wordt geacht van onderstaande op de hoogte te zijn, maar als opdrachtgever bent u hier vaak ook (ten dele) zelf verantwoordelijk voor.

- Op de bouwplaats moeten de omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen aanwezig zijn.
- Let op de voorwaarden en aanwijzingen in de omgevingsvergunning.
- Het Bouwplaatsprotocol. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk 8.

Bouwtoezicht

Uw aannemer moet melden wanneer er met de bouw van de woning gestart wordt. (Deze melding moet bij OZHZ gebeuren) Tijdens de bouw controleert een inspecteur van de OZHZ of er gebouwd wordt conform de omgevingsvergunning. Er wordt daarbij vooral gelet op de constructieve kwaliteit zoals de fundering en het casco, alsmede brandveiligheid, gezondheid, ventilatie en geluid (akoestische isolatie). Wanneer blijkt

dat er niet conform de omgevingsvergunning gebouwd wordt, kan de bouw worden stilgelegd.

6.10 U en de burens

Kostenbesparing door gezamenlijke planontwikkeling en –uitvoering

Het verdient uit praktische en kostentechnische overwegingen aanbeveling om zo mogelijk de fundering van naast elkaar gelegen woningen door 1 constructeur te laten uitvoeren; op deze wijze kan de funderingsconstructie simpeler en dus goedkoper worden uitgevoerd (minder palen en funderingsbalken).

Bouwen in de rij

De kavels worden over de volledige breedte bebouwd. Bij het Johanna Naber-erf kan aan één zijde hiervan worden afgeweken. De diepte waarover de kavel bebouwd gaat worden, alsmede de hoogte van elk gebouw, kan per kavel variëren.

Om praktisch te kunnen omgaan met de hoogteverschillen en verspringingen, wordt op elke kavel standaard een erfdienstbaarheid gevestigd met het recht van overbouw. Met deze erfdienstbaarheid kunt u, als twee aangrenzende bouwplannen daartoe aanleiding geven, maximaal 20 cm over de erfgrans heen bouwen. Een dergelijke aanleiding is bijvoorbeeld als een kavelkoper verder of hoger (uit)bouwt dan de buurman/-vrouw: de (dragende) binnenmuur wordt dan ook een buitengevel en deze moeten aan zwaardere eisen voldoen (onder meer isolatie) en zijn daarom dikker. Door met uw burens afspraken te maken over de tussenmuren, kunt u op dit onderdeel kosten besparen. Ziet u voor verdere verduidelijking de notitie 'spelregels geschakeld bouwen', inclusief tekeningen op de website www.dordtseruimte.nl

Erfdienstbaarheid

In het burensrecht zijn alle rechten en verplichtingen wettelijk vastgelegd. Bij een erfdienstbaarheid hebben de eigenaars van twee verschillende erven een bijzondere afspraak gemaakt die voor het ene erf een voordeel en het andere erf een nadeel oplevert. Deze afspraak is een afwijking van wat in het burensrecht is vastgelegd. Wanneer de afwijkingen via de notaris vastgelegd zijn in een overeenkomst, gelden ze als gevestigde erfdienstbaarheid.

Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht (het volgt de zaak en niet de eigenaar) en blijft dus ook bestaan als één van de erven van eigenaar wisselt. Voorbeelden van erfdienstbaarheid zijn een 'recht van overpad' of een 'recht van bekabeling'. In de koopovereenkomst zijn enkele erfdienstbaarheden opgenomen, waaronder het eerder beschreven wederzijdse recht van overbouw in verband met zijgevels die hoger of dieper zijn dan die van de burens.

Hemelwaterafvoeren (regenpijpen)

Uit ervaring bij soortgelijke projecten elders in Nederland (o.a. Almere) is gebleken, dat door het niet gelijktijdig uitvoeren van de woningen ontsierende oplossingen zijn gekozen voor de plaats van de hemelwaterafvoeren aan de voor- en achtergevels van de woningen ter plaatse van de woningscheiding. Het verdient daarom aanbeveling de plaats van de hemelwaterafvoeren (indien mogelijk van tevoren) met de burens te coördineren. Het verdient daarnaast aanbeveling om zo mogelijk in overleg met de burens extra aandacht te besteden aan de detaillering en uitvoering van de (geluidswerende) constructies ter plaatse van de woningscheidingen.

6.11 Straatnamen, huisnummers en postcodes

Er worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning nieuwe huisnummers toegekend door de OZHZ. Ook de postcode wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning toegekend en op de vergunning vermeld. Tot dat moment is de straatnaam in combinatie met uw kavelnummer het "adres" dat u aan de verschillende partijen kunt doorgeven.

6.12 Nutsvoorzieningen

Aanvraag aansluitingen

Via het Centraal Meldpunt Aansluitingen (bereikbaar via www.aansluitingen.nl) kunt u de aansluitingen in Dordrecht voor elektriciteit, gas, water, kabeldiensten en telecommunicatie in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 2 maanden voor de gewenste leveringsweek bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen (CMA) aanwezig zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

De deelnemende netwerkbedrijven zijn:

Water:	Evides Waterbedrijf
Elektriciteit:	Stedin Netbeheer B.V.
Gas (Johanna Naber-erf en Vest):	Stedin Netbeheer B.V.
Kabeldiensten:	UPC Nederland BV.
Telecom:	KPN Telecom BV

Aanvraag levering diensten

Voor de gewenste leveringen van de diverse diensten dient u contact op te nemen met de betreffende leveranciers. De levering van deze diensten wordt dus niet door het Centraal Meldpunt Aansluitingen verzorgd.

Rioolaansluiting

Als sprake is van de ontwikkeling van een nieuw gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dat betekent dat afvalwater (vuil water) en regenwater (schoon water) gescheiden worden afgevoerd. U moet er in het ontwerp van de woning rekening mee houden dat de hemelwaterafvoer (regenpijpen) niet mag worden aangesloten op het gemeenteriool.

Bij invulling van locaties in bestaande gebieden kan sprake zijn van gescheiden stelsel, maar kan ook een gemengd rioolstelsel aanwezig zijn. De huisaansluiting moet afgestemd worden op het aanwezige rioolstelsel.

Voor een rioolaansluiting moet meestal in de openbare ruimte gegraven worden. Daarvoor is een ontheffing nodig. Via het digitale loket op www.dordrecht.nl (zoekterm: "rioolaansluiting") kunt u meer informatie krijgen en een aanvraag indienen. Op de site is aangegeven dat een aanvraag minimaal 3 weken voorafgaand aan de aanleg moet worden ingediend. De kosten van de aansluiting zijn voor rekening van de zelfbouwer. De gemeente berekent geen kosten voor de ontheffing.

Warmtenet voor duurzaam Dordrecht

Dordrecht wil nog duurzamer worden en het gebruik van fossiele brandstoffen

terugdringen. Daarom legt HVC, in samenwerking met de gemeente en woningcorporaties Trivire en Woonbron, het warmtenet aan. Woningen en gebouwen worden verwarmd met

warmte die vrijkomt bij het verbranden van restafval in de afvalenergiecentrale van HVC. Warmte die anders letterlijk verloren gaat. Daarmee kan Dordrecht voorlopig voldoen aan de warmtevraag van tienduizend woningen. Zo bespaart Dordrecht veel energie, want met elke warmte-aansluiting wordt tot 75% schonere energie gebruikt. Dat staat gelijk aan de plaatsing van 22 zonnepanelen of 14.000 niet gereden autokilometers. Het warmtenet levert dan ook een significante bijdrage aan de verduurzaming van de gemeente Dordrecht.

Kijk voor meer informatie over het warmtenet op www.warmtenetdordrecht.nl, www.hvcgroep.nl en www.dordtduurzaam.nl

Aanvraag warmte-aansluiting

Indien uw woning wordt aangesloten op het warmtenet Dordrecht, dan dient u bij HVC de warmte-aansluiting aan te vragen. Neem hiervoor contact met de Klantenservice Energie via tel. 0800-4823637 (gratis) of e-mail: warmtenetdordrecht@hvcenergie.nl.

U kunt ook het formulier 'Aanvraag warmteaansluiting particuliere woningbouw Dordrecht' downloaden op www.hvcgroep.nl/energie/warmte/aanmelden_of_afmelden_warmte.

Woningen op de zelfbouwlocatie op Stadswerven worden aangesloten op het warmtenet Dordrecht. De woningen op de locaties Johanna Naber-erf en Vest kunnen niet op het warmtenet worden aangesloten. Deze woningen moeten worden aangesloten op het aardgasnet.

De warmte-aansluiting van particuliere woningen bevindt zich in de meterkast. In een aparte ruimte buiten de woning regelt de warmte-installatie de levering van warmte voor een groot aantal woningen. Deze installatie is aangesloten op het ondergronds warmteleidingennet dat naar de HVC afvalenergiecentrale loopt die de warmte levert. Met die warmte worden woningen 24 uur per dag voorzien van comfortabele warmte. Natuurlijk regelt u zelf de temperatuur in huis. U heeft geen aansluiting op het gasnet en geen cv-ketel nodig. Duurzame warmte van HVC kost niet meer dan verwarmen met aardgas. Dit is geregeld volgens het zogenaamde 'niet-meer-dan-anders-principe' en vastgelegd in de warmtewet die sinds 2014 geldt.

7 Levering van de kavel

De gemeente zorgt ervoor dat de kavels bij de grondoverdracht geschikt zijn om op te bouwen. In de verkoopdocumentatie wordt opgenomen in welke staat de grond wordt opgeleverd.

Voor bouwzand, zand voor terrassen en voor teelaarde e.d. dient de koper van een kavel zelf zorg te dragen.

Levering

De levering van de kavel vindt plaats binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning is verleend. Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet u een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte zowel naar de gemeente als naar u als koper. Wanneer de gemeente akkoord is, maakt de notaris met u een afspraak voor het 'passeren van de

leveringsakte'. Dit is het moment van de juridische levering van de grond. Bij de levering betaalt u de koopsom (verminderd met de bedragen die u al eerder betaald heeft). Direct na het passeren van de leveringsakte zorgt de notaris ervoor dat de akte wordt ingeschreven in het Kadaster. Vanaf dat moment bent u eigenaar van de kavel en mag u de grond in gebruik nemen.

Geschiktheidsverklaring bodem

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Op basis van deze onderzoeken is geconstateerd dat het gebied geschikt is voor de functie wonen.

Voor de geplande nieuwbouw is op basis van het Bouwbesluit een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig. De gemeente heeft bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek kan als basis dienen voor de aanvraag om omgevingsvergunning en daarmee bewijsmiddel dat locatie geschikt is voor de functie wonen. Bij het eventueel aantreffen van een (ernstige) verontreiniging wordt de locatie in opdracht van de gemeente geschikt gemaakt voor de functie wonen.

Voor de locaties Vest en Stadswerven zal voorafgaand aan de levering bodemsanering worden uitgevoerd. Van deze sanering zal een evaluatieverslag worden opgesteld dat beschikbaar is voor de zelfbouwers en gebruikt kan worden bij indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Draagkracht ondergrond

Gezien de draagkracht van de ondergrond, is het in deze regio noodzakelijk de woningen op palen te funderen. Door middel van boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van het sonderingsonderzoek wordt de paallengte bepaald. U bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek ter plaatse van uw eigen kavel. U moet hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren. Dit bedrijf neemt vervolgens contact op met de bouwplaatscoördinator van de gemeente om een afspraak te maken. Officieel mag de grond pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Deze mag dus in overleg met de gemeente vooruitlopend op de grondoverdracht plaatsvinden.

Omdat in Dordrecht meestal sprake is van palen met een lengte van 15 tot 20 meter is het raadzaam om bij het maken van de eerste begroting rekening te houden met een paallengte van 20 meter.

Uitzetten Kavel en woning

Uw kavel en woning worden eenmalig op kosten van de gemeente uitgezet. Drie weken voor aanvang werkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Geo-informatie (078-7702300) die dit namens de gemeente zal doen.

De hoekpunten van de woning en kavel worden door de landmeter zichtbaar gemaakt in het terrein d.m.v. piketpaaltjes en/of ijzeren buizen. De landmeter maakt een document waarop zichtbaar is waar de punten zich bevinden en draagt dit over.

Inmeten erfgrans

Na het passeren van de koopakte komt het Kadaster langs om de grenzen definitief in te meten en te registreren. Hiervan krijgt u automatisch een uitnodiging van het kadaster

met daarin een datum en tijdstip van "aanwijs". Verkoper (gemeente) en Koper kunnen dan beide de grens aanwijzen zoals ingemeten moet worden door het kadaster. Het is dan van belang dat er in het terrein zichtbaar is waar de betreffende grens loopt.

Maaiveldhoogte en peilmaat

De maaiveldhoogte en vloerpeilhoogte kunnen verschillen binnen het gebied. De exacte hoogtes staan weergegeven op het Kavelpaspoort. Houdt u er rekening mee dat u na de bouw van uw woning de kavel mogelijk nog op hoogte moet brengen conform genoemde peilen in het Kavelpaspoort.

8 Bouwuitvoering en -logistiek

Planning en coördinatie: bouwplaatsprotocol

Rondom uw kavel zullen min of meer gelijktijdig meerdere aannemers aan het bouwen zijn. Werken met meerdere partijen op een (relatief) klein oppervlak vereist onderlinge afstemming. Daarom zal er een bouwplaatsprotocol van kracht zijn. U ziet er als opdrachtgever op toe dat uw aannemer en onderaannemers zich houden aan het Bouwplaatsprotocol en eventuele daaruit voortkomende bouwplanning en leveringschema's. Het Bouwplaatsprotocol maakt deel uit van de verkoopdocumentatie. U bent er ook aan gehouden het Bouwplaatsprotocol aan uw opdrachtnemers en hun eventuele onderaannemers op te leggen.

Bouwwegen

Een bouwweg is een weg die wordt aangelegd om met vrachtwagens bij het werkterrein (de kavels) te kunnen komen. De bouwwegen hebben een tijdelijke bestrating. Pas als al het zware bouwverkeer uit het gebied verdwenen is, zal de definitieve bestrating worden aangelegd.

Bouwterrein

Het bouwterrein is in principe gelijk aan het oppervlakte van uw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren, op uw eigen kavel moeten plaatsvinden. Alleen na overleg en toestemming van de gemeente kan hiervan worden afgeweken.

Uw aannemer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt deel uit van het bouwveiligheidsplan dat u bij de aanvraag omgevingsvergunning moet aanleveren.

Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt, onbevoegden het terrein niet kunnen betreden.

Bouwvoorzieningen

Voor de bouw van uw woning heeft uw aannemer doorgaans bouwwater en bouwstroom nodig. Dit worden bouwaansluitingen genoemd. Een bouwaansluiting wordt altijd doorgetrokken naar een definitieve aansluiting in de meterkast. Als u de bouwaansluiting later wilt gebruiken voor een definitieve aansluiting, dan dient u de definitieve aansluiting en de bouwaansluiting gelijktijdig aan te vragen. Anders vraagt u alleen een tijdelijke aansluiting aan.

Zowel de bouwaansluitingen als de definitieve aansluitingen kunnen via het Centraal Meldpunt Aansluitingen worden aangevraagd. Maak met uw aannemer goede afspraken wie de aanvraag indient.

Kabels en leidingen

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

Meer informatie hierover vindt u in Bouwplaatsprotocol.

Veiligheid

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

Bouwen in de rij

Bij het bouwen in de rij is een aantal aspecten van invloed op de wijze waarop u het gebouw kunt funderen. Dit zijn:

- Mate waarin trillingsvrij gefundeerd moet worden omdat er op de andere kavels al woningen zijn gebouwd of in aanbouw zijn.
- Aanwezigheid van eerder gerealiseerde palen en minimale afstand daarvan.
- Toegankelijkheid van het bouwterrein voor de (hei)stelling.

Houdt daarom waar mogelijk rekening met de bouwplannen van andere kavelkopers en vooral met de plannen van uw toekomstige burens.

9 De aannemer

9.1 Aannemerskeuze en aanbesteding

Algemeen

Het type huis dat u wilt bouwen kan bepalend zijn bij het kiezen van een aannemer. Het is belangrijk dat de aannemer de juiste kennis en ervaring heeft voor het type woning dat u wilt bouwen. Uw architect kan u adviseren over de keuze voor een aannemer. In overleg met uw architect kunt u ervoor kiezen de bouwende partij, de aannemer, al in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken. Hij is op deze manier direct betrokken bij de kostenontwikkeling van uw ontwerp. U kunt echter ook wachten tot het ontwerp definitief is.

Aanbesteding

De aanbesteding is de procedure die gevolgd wordt om te komen tot overeenstemming met een aannemer over de aanneemsom. De aanbesteding vindt plaats op basis van het bestek (uitgebreide bouwtekeningen en een omschrijving van het werk en de te gebruiken materialen) die door uw architect worden aangeleverd. Bij de aanbesteding

kunt u een keuze maken tussen een prijsopgave van één aannemer of van meerdere aannemers. Het is raadzaam van te voren de referenties van het bouwbedrijf na te gaan. Heeft een aannemer bijvoorbeeld al eerder in opdracht van particulieren gebouwd en hoe is dat verlopen. Nodig in ieder geval ook een regionale aannemer uit. Deze heeft meestal minder reiskosten en is vaak goed bekend met de plaatselijke omstandigheden en voorschriften.

Wanneer u meerdere aannemers een prijsaanbieding laat doen, zal in de regel de opdracht aan de laagste inschrijver gegund worden. Wanneer u de prijsopgave van de laagste inschrijver te hoog vindt, kunt u in overleg met de aannemer eventueel bezuinigingen doorvoeren. Let op, aannemers kunnen een rekenvergoeding vragen voor hun offerte indien zij het werk niet gegund krijgen. U kunt dit vooraf uitsluiten.

Het is raadzaam om van de aannemer te eisen dat hij de woning kan bouwen onder toepassing van een 'afbouwgarantie' (zie ook hieronder). Er bestaan verschillende afbouwgaranties; elke regeling heeft zijn eigen model-aannemingsovereenkomst.

Door middel van een standaard aannemingsovereenkomst voorkomt u ondermaats werk of dat er onderdelen buiten het contract gelaten worden die later voor een stijging in de kosten kunnen zorgen.

Mocht u er toch bewust voor kiezen om zonder afbouwgarantie gaan bouwen, dan is het verstandig afspraken vast te leggen in een aannemingsovereenkomst op basis van bestek en bestektekeningen. Ook indien u uw aannemer al in een vroeg stadium bij het ontwerp betrokken heeft.

Het is verstandig om voor kennismakingsgesprekken, aanvragen en beoordelen van offertes en contractvorming rekening te houden met een periode van circa 6 weken. Leg in ieder geval duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de woning oplevert. Een betaling in termijnen is gebruikelijk en zorgt ervoor dat u meer grip houdt op de voortgang. Uw architect kan u hierover adviseren.

9.2 Garanties en verzekeringen

Garanties

Zorg dat u vooraf op de hoogte bent van de financiële soliditeit van uw aannemer. Daarnaast raden wij u in verband met het risico op faillissementen aan van uw aannemer te eisen dat hij bouwt onder toepassing van een "afbouwgarantie". U krijgt daarmee de garantie dat bij een faillissement van uw aannemer uw woning wel (en zonder extra kosten voor u) kan worden afgebouwd (de afbouwwaarborg). Daarnaast wordt de garantie die de aannemer op het werk geeft gewaarborgd voor het geval de aannemer in de garantieperiode failliet gaat (de herstelwaarborg).

Er bestaan drie garantieregelingen die geschikt zijn voor zelfbouw, te weten:

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

Om een afbouwgarantie te kunnen toepassen, moet uw aannemer aangesloten zijn bij het betreffende garantie-instituut. Bij het zoeken van een geschikte aannemer is het

daarom belangrijk te vragen bij welk garantie-instituut hij is aangesloten. Als u tóch met een aannemer in zee wilt gaan die niet bij een garantie-instituut is aangesloten, is het verstandig tenminste een bankgarantie te eisen. Een bankgarantie – liefst geldig tot 3 maanden na oplevering – is een schriftelijke verklaring van een bank om een bepaald bedrag aan u uit te keren als de aannemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Dit bedrag moet overeenkomen met ca. een kwart van de aanneemsom. De kosten van de bankgarantie (meestal 1% van de bankgarantie) kan de aannemer aan u doorberekenen.

Verzekeringen

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

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden vindt opname van de staat van het openbaar gebied plaats en kan het -afhankelijk van de locatie- verstandig zijn een bouwkundige opname van de bebouwing op de belendende percelen uit te voeren. Schade die eventueel ontstaat door bouwwerkzaamheden komt voor rekening van de veroorzaker. Uw architect en aannemer kunnen u hierover adviseren.

Voor uzelf is het raadzaam een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Veel rechtsbijstandsverzekeringen hebben een wachtperiode, oplopend tot drie maanden. Zorg er dus voor dat u de verzekering ruim op tijd afsluit, zodat deze kan ingaan op het moment dat u de aannemersovereenkomst tekent. Als u lid bent van de Vereniging Eigen Huis (VEH) kunt u voor rechtsbijstand mogelijk ook een beroep doen op de adviseur van de VEH.

9.3 Doe-het-zelf: Aandachtspunten bij de uitvoering

De reden om een gedeelte van de bouw of afbouw zelf te doen of niet bij één aannemer neer te leggen, is doorgaans het realiseren van een kostenbesparing. Doe-het-zelvers zijn er in verschillende gradaties, uiteenlopend van zelf metselen en timmeren (alleen geschikt voor de (semi)-professional), zelf derden inschakelen (bijvoorbeeld schilderwerk, stucwerk of installatiewerkzaamheden) of afbouwwerkzaamheden (zelf schilderen, tegelen, sanitair of keuken plaatsen).

Afhankelijk van de werkzaamheden die u zelf gaat uitvoeren, moet u onder meer met de volgende aandachtspunten rekening houden:

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

- aannemer.
- Tijdens de bouw mag u de kavel niet bewonen in een tijdelijke of verrijdbare voorziening (caravans e.d.).
- Ook bij (gedeeltelijke) zelfbouw moet de woning binnen de gestelde termijn worden opgeleverd en gereed zijn voor bewoning.

10 Interessante links en tips van zelfbouwers

Zelfbouwinnederland

Op de website [zelfbouwinnederland.nl](http://www.zelfbouwinnederland.nl) vindt u overzichtelijke informatie voor zelfbouwers. Deze website is een initiatief van bureau De Regie, dat tevens de gemeente Dordrecht begeleidt.

Behalve een goede omschrijving van het proces en de verschillende facetten waar u rekening mee dient te houden, kunt u op deze website ook informatie over en links naar diverse professionals vinden die u kunnen helpen bij het bouwen van uw droomwoning. Architecten, bouwbegeleiders, aannemers.

<http://www.zelfbouwinnederland.nl/informatie/informatie-voor-zelfbouwers>

Vereniging Eigen Huis

Meer informatie over waarborgen en keurmerken vindt u bijvoorbeeld op de website van de vereniging Eigen Huis of via deze links:

<https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/nieuwbouw/garantie-nieuwbouw>

<http://www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/nieuwbouwhuis-kopen/koop/stichting-garantiewoning/>

Tips van ervaringsdeskundigen Nieuw Leyden:

Op de website www.zelfjehuisbouwen.nl krijgt u een goed beeld van wat het betekent om zelf uw huis te (laten) bouwen. Zelfbouwers in het zelfbouwproject Nieuw Leyden doen op dit weblog ter lering en inspiratie verslag van hun ervaringen met de verschillende aspecten en fases van zelfbouw.

Eveneens gebaseerd op ervaringen van zelfbouwers in Nieuw Leyden zijn de volgende tips voor zelfbouwers:

- 'Werk het bestek tot in het kleinste detail uit.'
- 'Zorg dat een onafhankelijke adviseur de kosten berekent.'
- 'Selecteer de aannemer niet alleen op prijs, maar ook op kwaliteit.'
- 'Check de aannemer op communicatieve vaardigheden en affiniteit met zelfbouw.'
- 'Check zijn referenties: ga ter plekke kijken wat de aannemer heeft gebouwd en vraag of bewoners tevreden zijn met het bouwproces en eindresultaat.'
- 'Neem een boeteclausule op voor het overschrijden van de bouwtijd.'
- 'Laat de directievoering op de bouw aan een deskundige over, die checkt of alles conform ontwerp is gebouwd en aansluitingen en materialen kloppen.'

Deze tips kunt u vinden in het boek: 'Nieuw-Leyden, recept voor stedelijk wonen', van Annemarie Sour (010 uitgevers Rotterdam, ISBN 978 90 6450 768 7)

11 Adressenlijst

Contactpersonen voor de kavelkopers

Stadswerven

Anthon Lodewijks, projectleider zelfbouwlocatie Stadswerven

06 33 34 70 82

A.lodewijks@h-i-ambacht.nl

Vest

Rob Koppelaar, projectleider zelfbouwlocatie Vest

(078) 770 48 92

rpe.koppelaar@dordrecht.nl

Johanna Naber-erf

Bart de Boer, projectleider zelfbouwlocatie Johanna Naber-erf

(078) 770 48 61

b.de.boer@dordrecht.nl

Nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

Postbus 2137

6802 CC Arnhem

telefoon: 026 369 03 69 op werkdagen van 09:00 tot 12:00 uur.

www.aansluitingen.nl

Garanties en Keurmerken

Woningborg N.V.

Postbus 805

2800 AV Gouda

telefoon: 0182 - 580 004

fax: 0182 - 510 245

www.woningborg.nl

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Postbus 29160

3001 GD Rotterdam

Telefoon: 010 - 411 16 74

fax: 010 - 404 77 77

www.swk.nl

Stichting BouwGarant

Postbus 340

2700 AH Zoetermeer

telefoon: 0900 - 224 2242

fax: 079 - 325 2 283

www.bouwgarant.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw
www.politiekeurmerk.nl

Milieukeur
Postbus 17186
502 CD Den Haag
telefoon: 070 – 358 63 00
fax: 070 – 350 25 17
www.milieukeur.nl

Energie, milieu en duurzaamheid

Dordt Duurzaam
Postbus 619
3300 AP Dordrecht
dordtduurzaam@dordrecht.nl
www.dordtduurzaam.nl

Huis vol Energie
community platform voor en door energiezuinige woningeigenaren
www.huisvolenergie.nl

Duurzaamheid woningontwerp meten
<http://www.gprgebouw.nl>

Milieucentraal
Herculesplein 357
3584 AA Utrecht
telefoon: 0900 – 1719
fax: 030 – 230 50 71
www.milieucentraal.nl

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

Overige

Bond van Nederlandse Architecten - BNA
Jollemanhof 14, 1019 GW Amsterdam
telefoon: 020 - 555 36 66
fax: 020 - 555 36 99
www.bna.nl

Vereniging Eigen Huis
Postbus 735
3800 AS Amersfoort.
telefoon: 033 - 450 77 50
fax: 033 - 450 74 32
www.eigenhuis.nl

VAC-Dordrecht
Voorlichting- en adviescommissie wonen
p/a kantoor SSKW
Spuiweg 93
3311 GT Dordrecht
acdordrecht@live.nl
www.vacdordrecht.nl