

Leuk dat je hebt gekozen voor Helmusweg! Op één van de kavels ga jij je droomhuis realiseren. Het voordeel van zelf bouwen is dat je zelf bepaalt hoe je huis eruit gaat zien. Het is belangrijk om te weten welke stappen je moet doorlopen om tot de realisatie van je nieuwbouwwoning te komen, van idee tot oplevering. Om je hierbij te helpen hebben wij onderstaand stappenplan ontwikkeld.

Stap 1- Bepaal je budget

Om te weten wat je budget is maak je je financieringsmogelijkheden inzichtelijk. Met dit budget kan je een grove begroting opzetten. Hierin zet je de kosten voor de kavel, de aanneemsom en bijkomende kosten zoals kosten voor architect en leges. Wij hebben voor jou een begroting opgezet die je zelf kan invullen. Je kan het zo duur maken als je zelf wilt. Kies je voor een eenvoudig ontwerp? Dan zijn de kosten lager dan wanneer je kiest voor een ingewikkeld ontwerp.

Er zijn een aantal mogelijkheden om subsidie te krijgen bij het bouwen van je droomhuis. Bijvoorbeeld subsidie voor energiebesparing. Meer informatie vind je op www.eigenhuis.nl/besparen/energie-besparen/energie-subsidies



Stap 2 – Maak je wensen concreet

Stel voor jezelf, of in samenwerking met een architect, een programma van eisen (PvE) op. In dit PvE neem je de verschillende ruimtes op, de grootte van ruimtes en de onderlinge relatie ervan. Je neemt niet alleen je wensen voor kleur en materiaalgebruik op in je PvE, maar ook de tuin en installaties. Het PvE vormt bij het ontwerpen van de woning het uitgangspunt.



Stap 3 – Neem een optie op een kavel

Als je een geschikt kavel gevonden hebt neem je contact op met de makelaar. Hij nodigt je uit voor een gesprek waarin de gemeentelijke randvoorwaarden en de bebouwingsvoorschriften worden besproken. Met een optie wordt de kavel voor jou gereserveerd.



Stap 4 Vertaal je wensen naar een ontwerp (architect)

Op basis van jouw PvE maakt de architect een voorlopig ontwerp. Hierbij houdt hij ook rekening met de randvoorwaarden zoals het bouwbesluit, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Maar ook of het ontwerp in de omgeving past en binnen het budget blijft. het ontwerp van de architect wordt voorgelegd aan de welstand/commissie Ruimtelijke Ordening. Vaak kan je dit regelen via een vooronderzoek Wabo of een principeverzoek op de gemeentelijke website. Na goedkeuring kan het voorlopig ontwerp uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp. Hierin worden ook isolatie, installaties en daglichttoetreding verder uitgewerkt. Dit wordt vastgelegd in een bestektekening. Hierin staan ook de maatvoering, ruimtebenaming, details en de materialen aangegeven.



Stap 5 – Zoek een geschikte aannemer

Op basis van de bestektekening van de architect kun je bij één of meerdere aannemers een offerte aanvragen. Zoek een aannemer die onder garantie kan bouwen. Hiermee voorkom je vervelende situaties bij bijvoorbeeld een faillissement van de aannemer. Het kan ook zinvol zijn om een opzichter in te schakelen. Deze opzichter gaat geregeld kijken op de bouwplaats of alles volgens afspraak gemaakt wordt. Handig als je zelf weinig tijd hebt om op de bouwplaats te gaan kijken



Stap 6 – Vraag de benodigde vergunningen aan

Aan de hand van het definitief ontwerp en bestektekening wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeente beoordeelt dan de tekening.

De behandelingstermijn voor de omgevingsvergunning bedraagt maximaal 8 weken. Deze termijn mag één keer met maximaal 6 weken worden verlengd. Daarna volgt een bezwaartermijn van 6 weken. Als er geen (gegronde) bezwaren zijn is de omgevingsvergunning onherroepelijk.



Stap 7 – Teken een koopovereenkomst en levering grond

Wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is kan de koopovereenkomst getekend worden. En dan vindt de levering van grond plaats. Er kan gestart worden met de bouw!



Stap 8 - Bouwen (aannemer)

De bouw van een woning duurt gemiddeld 10 tot 12 maanden. Tijdens de ruwbouw kan je nadenken over de gedetailleerde afwerking van jouw huis. Je kiest keuken, sanitair en tegelwerk en de afwerking van wanden, vloeren, plafonds, deuren en verlichting. Wanneer de bouw is afgerond levert de aannemer jouw woning op en overhandigt je de sleutels.



Neem voor vragen of advies contact op met Janssen de Jong Projectontwikkeling.

Tel: 088-355 94 00

E-mail: projectontwikkeling@jajo.com