



7 DROOMKAVELS
Holzenbosch
VOORTHUIZEN



WAAR *Droomt U VAN?*

STAPPENPLAN VAN KAVEL TOT *Droomhuis*

Tot in detail bepalen hoe jouw huis eruit komt te zien. Een huis dat volledig voldoet aan jouw eisen en wensen, voor zowel binnen- als buitenkant. Met veel ruimte in én om het huis. Staat dit op jouw wensenlijst? Ga ervoor! Zelf bouwen is namelijk minder moeilijk dan je denkt. Belangrijk is goed inzichtelijk te hebben welke beslissingen je op welk moment moet nemen. Dit stappenplan helpt je daarbij. Vanaf de aankoop van de kavel tot aan de sleuteloverdracht van jouw nieuwe woning.

STAP 1 | KOSTEN INZICHTELIJK

Natuurlijk ga je bij de bouw van een woning niet over één nacht ijs. Je neemt weloverwogen een beslissing om zelf te gaan bouwen, gaat op zoek naar een geschikte bouw-kavel en bepaalt daarbij het beschikbare budget.

Goed inzicht in de totale uitgaven

Als je het beschikbare budget hebt vastgesteld, kun je de totale uitgaven in kaart brengen, de zogenaamde stichtingskosten. De belangrijkste kostenposten zijn:

- de kavel
- de aanneemsom
- de proceskosten (vergunning, architect, adviseurs, financiering, rente)

Bepaal je budget

Realiseer je wel: als je kiest voor een luxe uitvoering van je droomhuis dan zie je dat ook terug in de aanneemsom. Zo zorgen ingewikkelde dakvormen of gebruik van veel glas voor hogere kosten

STAP 2 | AANKOOP BOUWKAVEL

Heb je een geschikte kavel gevonden? Laat de makelaar weten dat je interesse hebt. Hij geeft je alle informatie en nodigt je uit voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek worden jouw vragen beantwoord en krijg je meer inzicht in de gemeentelijke randvoorwaarden en de bebouwingsvoorschriften.

Een gesprek met de architect

Een veranda, woonkeuken, grote raampartijen... de ideeën beginnen vast al op te borrelen! Vraag eens een oriënterend gesprek met een architect aan en krijg inzicht in de

mogelijkheden. Als jouw ideeën blijken te passen, kun je besluiten de kavel aan te kopen. De eerste stap naar jouw droomhuis is dan een feit.

STAP 3 | DE ARCHITECT EN HET ONTWERP

Besluit je te kopen? Dan stap je als nieuwbakken eigenaar van een bouw-kavel naar een architect. Deze vertaalt jouw wensen naar een eerste ontwerp. Een geregistreerd architect staat garant voor een kwalitatief goed ontwerp. De kosten die je kwijt bent aan de architect worden bepaald door de omvang van het werk (van ontwerp tot oplevering, of minder) in relatie tot de hoogte van de aanneemsom.

Programma van eisen

De architect stelt via gesprekken met jou het complete programma van eisen op. Hierin staat waar welke ruimtes komen, hoe groot ze worden, in welke stijl jullie gaan bouwen en welke materiaal- en kleurkeuzes zijn gemaakt. Ook wordt gekeken naar je tuin: de ligging van de terrassen, het gewenste uitzicht en de bezonning. Tot slot komen ook de type installaties (verwarming, ventilatie) aan bod.

De architect ontwerpt

De architect gaat aan de slag: hij ontwerpt jouw woning op basis van de randvoorwaarden (bouwbesluit, bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan) en het programma van eisen. Daarbij let hij op of het ontwerp in de omgeving past, of het klopt met de regelgeving en ook of het binnen het opgegeven budget blijft. Als het ontwerp in grote lijnen naar ieders zin is, kan dit al worden voorgelegd aan de welstand/commissie Ruimtelijke Ordening. Deze toetst de plannen.



WAAR *Droomt* U VAN?

VERVOLG STAPPENPLAN VAN KAVEL TOT *Droomhuis*

Groen licht?

Dan vul je samen met je architect de details in tot een definitief ontwerp. Globaal genomen zijn vanaf het eerste gesprek met de architect tot en met de goedkeuring van de welstand/commissie Ruimtelijke Ordening zo'n 3 tot 4 maanden nodig.

STAP 4 | VERGUNNINGSAANVRAAG

In het definitief ontwerp neemt de architect ook zaken mee als isolatie, installaties en daglichttoetreding. Dit wordt vastgelegd op (bestek)tekeningen waar de maatvoeringen, de ruimtebenamingen, de details en de materialen op zijn aangegeven. Met dit definitief ontwerp vraag je de omgevingsvergunning aan. De gemeente bekijkt en beoordeelt de bestektekeningen.

Wat is de behandelingstermijn?

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

STAP 5 | DE AANNEMER

Gelijktijdig met de bouwaanvraag vraag je bij één of meerdere aannemers offertes aan voor het bouwen van de woning. Dit gebeurt op basis van bestektekeningen en een bestek.

Wanneer kan de bouw starten?

Selecteer en contracteer je in deze fase een aannemer, dan kun je direct na het verkrijgen van de vergunning met de bouw starten. Als alles naar wens verloopt, kun je binnen 6 tot 8 maanden na het 1e gesprek met de architect met de bouw starten. Gemiddeld duurt de bouw van een woning zo'n 10 tot 12 maanden. Dit is natuurlijk afhankelijk van het bouwsysteem, de planning, de weersomstandigheden en de uitvoerende partij.

STAP 6 | DE AFWERKING

De ruwbouw is van start, je huis begint nu echt vorm te krijgen. Als je dat nog niet gedaan hebt, richt je je in dit stadium op de gedetailleerde afwerking van het huis.

Keuken, badkamer en sanitair

Je kiest de keuken met apparatuur, badkamer inclusief sanitair en tegelwerk. Daarnaast maak je ook keuzes voor de afwerking van wanden, vloeren, plafonds, deuren en verlichting. Eventueel samen met een binnenhuisarchitect!

STAP 7 | DE OPLEVERING

Gefeliciteerd, jouw droomwoning is klaar! De aannemer levert je nieuwe huis op en overhandigt je de sleutels. Na de verhuizing kun je in alle rust genieten van je nieuwe thuis!