

Stap 1

Oriëntatie

Alles begint met de beslissing om een eigen huis te gaan bouwen, het bepalen van het beschikbaar budget en het vinden van een geschikte bouwkaavel.

Wat zijn de mogelijkheden?

Wanneer u een geschikte kavel heeft gevonden, meldt u zich als geïnteresseerde bij de verkopend makelaar. De makelaar verstrekt u alle benodigde informatie. Eventuele vragen worden beantwoord en u krijgt meer inzicht in de gemeentelijke randvoorwaarden, bebouwingsvoorschriften en een gedetailleerde kaveltkening.

Goed inzicht in de totale uitgaven

Het is belangrijk vooraf goed inzicht te krijgen in de totale uitgaven, de zogenaamde stichtingskosten. De belangrijkste kostenposten zijn de kosten voor de kavel, de bouwkosten, de proceskosten (vergunning, architect, adviseurs), de financieringseisen, rentekosten, de aansluitkosten en kosten voor Woningborg. De uitvoering en vorm van uw droomhuis staat uiteraard in directe relatie met de stichtingskosten. Zo zorgen ingewikkelde dakvormen of gebruik van veel glas voor hogere kosten.

Keuze voor een bepaald bouwsysteem en eventuele inbreng van een aantal eigen werkzaamheden kunnen de kosten daarentegen terugbrengen. Daarnaast dienen zaken als de tuinrichting, de stoffering etc. niet vergeten te worden. Zo wordt duidelijk welk deel van het budget aan een bouwkaavel kan worden uitgegeven en kan de zoektocht naar de juiste plek voor uw woning beginnen.

Stap 3

Ontwerp

U gaat in de periode van de reservering uw woning ontwerpen en stapt als optant van een bouwkaavel naar een architect. De keuze van de architect is na de keuze van de kavel wellicht de meeste bepalend stap in het proces. De architect zal uw woonwensen omzetten in een persoonlijk ontwerp toegesneden op uw situatie en passend binnen uw budget. U kunt ook kiezen voor reeds ontworpen woningen door bouwende partijen en deze laten aanpassen naar uw persoonlijke wensen en de eisen zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Programma van eisen

De architect zal via gesprekken met u het complete programma van eisen (kortweg PuE genoemd) opstellen. Hierbij gaat het om onder andere de grootte, het aantal en de typen ruimten, als ook de bijzonderheden in vorm en architectuur, kleur- en materiaalgebruik en het beschikbare budget. Ook wordt gekeken naar uw tuin; de ligging van terrassen, gewenste uitzicht en de bezonning. Tot slot komen ook de type installaties (verwarming, ventilatie) aan bod.

De architect gaat ontwerpen

Op basis van de randvoorwaarden (bouwbesluit, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) en uw programma van eisen ontwerpt de architect een woning in relatie met de omgeving, passend binnen de regelgeving en het opgegeven budget. Het is aan te bevelen om de architect sfeerbeelden van aansprekende architectuur en inrichtingen van ruimten (keuken en badkamer) tijdig aan te dragen.

Beoordeling Adviesgroep Rietland en Welstand

Zodra het voorlopig ontwerp gereed is en past binnen uw financiële uitgangspunten zal het ontwerp ter toetsing aan de "Adviesgroep Rietland" voorgelegd moeten worden. Deze adviesgroep controleert of uw ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Bij een positief advies kunt u een afspraak maken met Welstand van de gemeente Heerhugowaard voor de definitieve beoordeling. Door deze beoordeling in een vroeg stadium plaats te laten vinden bespaart u wellicht tijd en onnodige ontwerpkosten. Tevens is het voor u belangrijk om binnen de periode van uw reserveringsovereenkomst duidelijkheid te hebben over de kansen van uw plannen.

Stap 6

Juridische levering

Na de afronding van uw financiering en onder voorwaarde dat de bouwkaavel in bouwrijpe staat is gebracht, wordt binnen 4 weken de bouwkaavel juridisch aan u geleverd. De notaris maakt de akte van levering op en u ondertekent deze akte ter plaatse bij de notaris. De akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken (Het Kadaster). Door het passeren van de akte van levering bent u eigenaar geworden van de grond en kunt u uw woning gaan bouwen.

Stap 8

Oplevering

De woning is gereed. De aannemer levert uw huis op en u krijgt de sleutels van uw nieuwe droomwoning.

Indien u geïnteresseerd bent in een kavel kunt u de uitgebreide documentatie (waaronder Basishandboek Zelfbouw en Beeldkwaliteitsplan) opvragen bij de makelaar. Op de hierna volgende kavelpaspoorten vindt u de afmetingen van de kavels en in het kort de bebouwingsmogelijkheden voortvloeiend uit het bestemmingsplan.

Stap 2

Reservering

Indien naar aanleiding van de verkregen informatie uw ideeën blijken te passen, kunt u besluiten zich in te schrijven voor uw voorkeurskavel. Na het verstrijken van de inschrijftermijn worden de opties op de kavels aan de kandidaten toegewezen.

Na de toewijzing dient u een optievergoeding van (ca. 1% van de grondkosten) te betalen. Vervolgens krijgt u voor de duur van 4 maanden een optie op uw voorkeurskavel. Dit wordt vastgelegd via een zogenaamde reserveringsovereenkomst. Dit houdt in dat BPD Ontwikkeling BV de kavel gedurende deze periode voor u reserveert zodat u tijd heeft de juiste afweging te maken om tot aankoop van de kavel over te gaan. De eerste stap naar uw droomhuis is dan een feit!

Stap 4

Aankoop bouwkaavel

Groen licht?

Nadat u goedkeuring heeft gekregen van Welstand en het ontwerp past binnen uw budget, kunt u uw reservering omzetten in de definitieve aankoop van de kavel. De koopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend door BPD Ontwikkeling B.V. Aan de koopovereenkomst worden de juridische situatietekening, de concept leveringsakte en de voorschriften voor de bouw toegevoegd. De ondertekening van de koopovereenkomst door u vindt plaats bij de makelaar. Na ondertekening is ontbinding van de koopovereenkomst alleen nog mogelijk als u de financiering niet rond krijgt. Hiervoor geldt een termijn van maximaal twee maanden.

Stap 5

Vergunningsaanvraag

Voor de bouw van uw woning heeft u een omgevingsvergunning nodig (voorheen bouwvergunning). Het voorlopig ontwerp dat inmiddels is goedgekeurd door Welstand wordt uitgewerkt in een definitief ontwerp voor de vergunningsaanvraag. In het definitief ontwerp zijn ook zaken als isolatie, installaties en daglichttoetreding meegenomen. Een en ander wordt vastgelegd op (bestek)tekeningen waar de maatvoeringen, de ruimtebenamingen, de details en de materialen op zijn aangegeven en waar de nodige berekeningen volgens de voorschriften aan zijn toegevoegd.

Wat is de behandelingstermijn?

De behandeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bedraagt 8 weken (deze termijn mag één keer met maximaal 6 weken verlengd worden). De gemeente beoordeelt in die periode of de aanvraag o.a. voldoet aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van Welstand en het Bouwbesluit. Na het verlenen van de omgevingsvergunning volgt een periode van bezwaar of beroep van 6 weken. Als er geen gegronde bezwaren zijn wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk. Dan kan er met de bouw worden begonnen, mits de aannemer geselecteerd en gecontracteerd is.

Stap 7

Contracteren aannemer

Normaliter vraagt men parallel aan de omgevingsvergunning bij één of meerdere aannemers een offerte aan voor het bouwen van de woning. Dit gebeurt op basis van bestektekeningen en een bestek. Zo kan de selectie en contractvorming met de aannemer tijdens de omgevingsvergunningprocedure plaatsvinden en bij afgifte van de vergunning gereed zijn. Zo gaat er weinig tijd verloren en kan er snel gestart worden met de bouw. Als de ruwbouw gestart is, moeten er ook keuzes gemaakt worden aangaande de afbouw; de gedetailleerde (binnen)afwerking. Dit kan natuurlijk al plaatsvinden in combinatie met de uitwerking van het definitieve ontwerp maar het kan ook later, desgewenst in overleg met een binnenhuisarchitect. Hierbij moet gedacht worden aan de keuken met apparatuur, badkamer inclusief sanitair en tegelwerk maar ook afwerking van wanden, vloeren, plafonds, deuren, verlichting, etc. Naast de afbouw is ook de afwerking van uw kavel, de tuinrichting, opritten en terrassen een aspect waar goed naar gekeken dient te worden. Hierbij kan eventueel de hulp van een tuinarchitect en/of hovenier ingeschakeld worden. Gemiddeld genomen (afhankelijk van bouwsysteem, planning, weersomstandigheden en uitvoerende partij) duurt de bouw van een woning circa 8 tot 12 maanden.