

# HANDBOEK ZELFBOUW

---

## LAND VAN MATENA



Papendrecht



LAND VAN  
MATENA

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	4
2.	Spelregels .....	4
3.	De architect.....	6
4.	Cataloguswoning .....	8
5.	Adviseurs .....	9
6.	Stappenplan voor uw project.....	10
7.	Ontwerpfase .....	10
8.	Bouwvoorbereiding .....	12
9.	Uitvoeringsfase .....	13
10.	Stappenplan.....	13
11.	Aanbesteding.....	15
12.	Omgevingsvergunning .....	16
13.	Procedure aanvragen omgevingsvergunning.....	16
14.	Behandeling van de aanvraag .....	17
15.	De omgevingsvergunning .....	17
16.	Leges omgevingsvergunning.....	17
17.	De uitvoering .....	18
18.	Straatnamen, huisnummers en postcodes.....	18
19.	Nutsvoorzieningen.....	19
20.	Kosten van de woning .....	20
21.	Overige kosten .....	21
22.	Financiering .....	21
23.	Overeenkomsten en juridische zaken .....	22
24.	Levering van de kavel .....	23
25.	Bouwuitvoering en -logistiek .....	25
26.	De aannemer .....	27
27.	Zelf werkzaamheden uitvoeren .....	29
28.	Adressenlijst.....	30
29.	Nuttige adressen en links .....	30

***Dit handboek is een uitgave van de gemeente Papendrecht.***

**© De Regie BV 2016**

**Disclaimer**

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

## 1. Inleiding

De gemeente Papendrecht geeft bouwkavels uit in het plangebied Land van Matena. Het project biedt u de unieke mogelijkheid een op maat ontworpen woning te realiseren op een unieke locatie.

In dit handboek vindt u informatie over de belangrijkste zaken waarmee u te maken krijgt bij het ontwerp en de bouw van uw woning.

## 2. Spelregels

Het kopen van een bouwkaavel betekent dat u de vrijheid hebt om zelf te bepalen hoe uw woning er uit komt te zien. Aan die vrijheid wordt een aantal beperkingen gesteld. In dit hoofdstuk worden de spelregels beschreven.

### **Kavelpaspoort**

In het kavelpaspoort dat voor uw kavel is vastgesteld is vastgelegd hoe groot de woning mag zijn en welk deel van de kavel u mag bebouwen. U vindt de kavelpaspoorten op [www.woneninlandvanmatena.nl](http://www.woneninlandvanmatena.nl) (onder downloads).

### **Beeldkwaliteitseisen**

De gemeente heeft ervoor gekozen om bijzondere eisen te stellen aan de architectuur van de woningen. Op die manier wil de gemeente ervoor zorgen dat alle woningen passen in de beoogde sfeer van het gebied; 'Dorp' in het noordelijk deel en 'Eilanden' in het zuidelijk deel.

De eisen t.a.v. de architectuur ('beeldkwaliteitseisen') en de toe te passen materialen voor gevels en dak zijn opgenomen in de kavelpaspoorten. Het ontwerp van uw woning wordt op een aantal momenten getoetst aan de beeldkwaliteitseisen. Meer informatie daarover vindt u in het document 'Beeldkwaliteit en supervisie' (te vinden op [www.woneninlandvanmatena.nl](http://www.woneninlandvanmatena.nl) onder downloads).

### **Bouwbesluit**

De technische eisen waar uw woning aan moet voldoen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit geldt landelijk en geeft de minimum technische bouwvoorschriften voor een bouwwerk. De voorschriften hebben betrekking op: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Degene die het ontwerp van uw woning vervaardigt moet er voor zorgen dat het ontwerp voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit.

Het Bouwbesluit is een nogal ingewikkeld en technisch document. Het is hier in te zien: [bouwbesluit 2012](#).

### **Riolering**

Er 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 uw woning rekening mee houden dat de hemelwaterafvoer (regenpijpen) niet mag worden aangesloten op het schoon-waterriool. @aanvullen

### **Verwarming en warm tapwater**

Er wordt in het plangebied geen aardgasnet aangelegd. U kunt dus geen gasaansluiting laten maken. Ook komt er geen warmtenet ('stadsverwarming'). De gemeente heeft een informatiepakket 'all electric' opgesteld (te vinden op [www.woneninlandvanmatena.nl](http://www.woneninlandvanmatena.nl) onder downloads).

### **Gemeentelijke bouwverordening**

In de gemeentelijke bouwverordening is een aantal niet-technische zaken vastgelegd die aan de orde zijn bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning. (De technische eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit). Omdat de reikwijdte van de bouwverordening in de afgelopen jaren sterk is verminderd, staat er eigenlijk niets meer in dat voor uw bouwplan en aanvraag omgevingsvergunning relevant is. De gemeentelijke bouwverordening kunt u [hier](#) inzien.

### **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. Dit protocol vindt u op [www.woneninlandvanmatena.nl](http://www.woneninlandvanmatena.nl) onder downloads. Zorg er voor dat uw aannemer tijdig wordt geïnformeerd over het bouwplaatsprotocol en dat hij ook zijn onderaannemers informeert.

### **Drainage**

Het is verstandig om onder en rondom uw woning drainage te laten aanleggen. Door het laten aanleggen van drainage voorkomt u problemen ten gevolge van (hevig) regenval. @aanvullen info drainage@.

### **'Bovenwettelijke eisen'**

Het komt nogal eens voor dat gemeenten eisen stellen die verder gaan dan wat er geregeld is in het Bouwbesluit. Meestal gaat het dan om een hogere 'energieprestatie'. Dergelijke strengere eisen worden ook wel 'bovenwettelijke eisen' genoemd. De gemeente Papendrecht heeft besloten geen bovenwettelijke eisen te stellen.

## **3. De architect**

Wanneer u er voor kiest om voor uw woning een 'ontwerp-op-maat' te laten maken, kunt u het beste een architect inschakelen. De architectentitel is beschermd. Kiest u dus een architect die is ingeschreven in het Nederlandse Architectenregister van de [Stichting Bureau Architectenregister](#).

Bij de keuze van een architect draait het om drie vragen: spreekt zijn/haar werk u aan, zijn eerdere opdrachtgevers tevreden over de samenwerking met hem/haar en zit u met hem/haar op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn.

Beperkt u de 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 [zelfbouwinnederland.nl](#).

### **Werkzaamheden van de architect**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de werkzaamheden van de architect. De architect is uw belangrijkste adviseur in de periode tot de oplevering van de woning.

De architect moet er natuurlijk vooral voor zorgen dat uw woonwensen vertaald worden in een voor u aansprekend architectonisch en ruimtelijk ontwerp. Dat is echter maar een deel van zijn/haar werkzaamheden. Tot de standaardwerkzaamheden van de architect behoort het volgende:

- Opstellen/afronden programma van eisen;
- Het ruimtelijke en architectonisch ontwerp;
- Technische uitwerking van het ontwerp;
- Detaillering van het ontwerp;
- Het maken van berekeningen;
- Het opstellen van begrotingen;
- Aanvragen omgevingsvergunning.

De verschillende werkzaamheden worden hieronder toegelicht.

### **Opstellen/afroonden programma van eisen**

Voordat u de architect selecteert heb u wellicht zelf al uw eisen en wensen vastgesteld. Het is de taak van de architect om ervoor te zorgen dat uw programma van eisen en uw budget op elkaar afgestemd worden om te voorkomen dat het plan te duur wordt. De architect stelt daarom op basis van het PVE een eerste stichtingskostenbegroting op; de berekening van de kosten van uw woning<sup>1</sup>.

### **Ruimtelijk en architectonisch ontwerp**

In het ruimtelijk ontwerp wordt vastgelegd hoe de verschillende ruimten binnen de woning gesitueerd zijn. Het ruimtelijk ontwerp wordt vastgelegd in tekeningen (plattegronden, doorsneden eventueel 3D-tekeningen) en eventueel een maquette. Het architectonisch ontwerp bepaalt het uiterlijk van de woning en wordt vastgelegd in tekeningen van de gevels (aanzichten).

### **Technische uitwerking van het ontwerp**

- constructies (fundering, wanden, vloeren, dak);
- de 'materialisatie van het ontwerp' (het bepalen van de toe te passen materialen);
- ontwerp van de installaties (water, elektriciteit, verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie). Het ontwerp van de installaties en de keuze voor de toe te passen systemen is van grote invloed op de 'energieprestatie' (de EPC van de woning) en op het wooncomfort.

### **Detailering van het ontwerp**

Hierbij gaat het met name om het ontwerpen van de aansluitingen tussen verschillende onderdelen van de woning, bijvoorbeeld: hoe zitten de kozijnen in de gevel? Hoe sluit de dakgoot aan op het schuine dak? Goede details zijn vooral van belang om te voorkomen dat er later mankementen ontstaan (lekkages e.d.). De architect maakt van de belangrijkste details 'detailtekeningen' (meestal schaal 1:5).

### **Technische omschrijving / bestek**

Om fouten tijdens de bouw en discussies met de aannemer (en eventueel meerwerk) te voorkomen, moet de wijze waarop het plan moet worden uitgevoerd, behalve in tekeningen, ook in tekst worden vastgelegd. Dat kan in de vorm van 'technische omschrijving' of in de vorm van een bestek (een heel uitgebreide technische omschrijving volgens een vaste hoofdstukindeling). In een bestek worden ook aller-

---

<sup>1</sup> In hoofdstuk 20 wordt het begrip 'stichtingskosten' nader toegelicht

lei zakelijke afspraken vastgelegd, zoals de startdatum van de bouw, bouwtijd, verplichtingen van de aannemer, etc.

Bij het bestek horen bestektekeningen. Bestektekeningen bestaan in ieder geval uit: tekening van de situatie, plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en de belangrijke details. Het maken van bestek en bestektekeningen is een verantwoordelijkheid van de architect.

### **Berekeningen**

Om aan te tonen dat de woning voldoet aan het bouwbesluit moeten allerlei berekeningen worden gemaakt. Het gaat daarbij o.a. om: constructieve berekeningen, berekening van de energieprestatie (de EPC), ventilatie en geluidwering.

### **Begrotingen**

Bij elke fase van het ontwerp (schetsontwerp, voorontwerp, definitief ontwerp, uitvoeringsgereed ontwerp) hoort een begroting van de kosten (bouwkostenbegroting en stichtingskostenbegroting). Ook het maken van deze begrotingen behoort tot de werkzaamheden van de architect.

### **Aanvragen omgevingsvergunning**

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) moeten verschillende documenten worden aangeleverd, niet alleen tekeningen maar ook allerlei berekeningen. Het is de verantwoordelijkheid van de architect dat de aanvraag compleet en correct is.

## **4. Cataloguswoning**

U bent niet verplicht om met een architect een ontwerp-op-maat te maken. U kunt ook een keuze maken uit een van de bestaande ontwerpen die door bouwbedrijven worden aangeboden. Een dergelijk bestaand ontwerp wordt ook wel 'cataloguswoning' genoemd.

Niet alle cataloguswoningen zijn zonder meer geschikt om in Land van Matena gebouwd te worden. De gemeente heeft daarom een digitale catalogus samengesteld met ontwerpen die voldoen aan de beeldkwaliteitseisen. De catalogus kunt u vanaf 20 mei 2017 via [www.woneninlandvanmatena.nl](http://www.woneninlandvanmatena.nl) raadplegen (downloads).

Wanneer u kiest voor een cataloguswoning zorgt het bouwbedrijf voor de technische uitwerking van het ontwerp en het verkrijgen van de omgevingsvergunning. U hoeft dus niet zelf specialisten in te schakelen.



## 5. Adviseurs

Bij het laten maken van een ontwerp-op-maat zult u, behalve een architect, 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.

### **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. U kunt geen aansluiting op het aardgasnet of stadsverwarming maken. Dat heeft gevolgen voor de installaties in uw woning, met name voor de manier waarop u uw huis verwarmt en zorgt voor warm tapwater. Laat u hierover adviseren door een specialist.

### **Bouwkostenadviseur**

U kunt in eerste instantie bij uw architect nagaan of hij een goede calculatie van de bouwkosten 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**

Het kan zijn dat uw architect (nog) niet veel ervaring heeft met zelfbouw. In dat geval kan het raadzaam zijn een bouwbegeleider in te schakelen die u kan ondersteunen bij het beoordelen van offertes van aannemers en het toezicht op de bouw kan verzorgen.

## 6. Stappenplan voor uw project

Het is gebruikelijk om het proces tussen het sluiten van de optieovereenkomst voor de kavel en de oplevering op te delen in een aantal fasen. Voor uw project kunt de volgende indeling hanteren:

1. ontwerpfase (de fase waarin het bouwplan tot stand komt en de koopovereenkomst gesloten wordt);
2. bouwvoorbereidingsfase (de fase waarin de omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend, de bouw wordt voorbereid, de woningfinanciering wordt geregeld en de kavel geleverd wordt);
3. uitvoeringsfase (de fase waarin uw woning gebouwd wordt).

Hierna wordt per fase beschreven welke belangrijke activiteiten er aan de orde zijn.

Het stappenplan is in schema weergegeven op pagina 14.

## 7. Ontwerpfase

U schakelt een architect<sup>2</sup> in en stelt met hem/haar een programma van eisen (PVE) op.

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

### Het programma van eisen

Bij het opstellen van een programma van eisen (PVE) maakt u een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn en hun functies. Geef ook aan hoe groot elke ruimte moet zijn. De volgende zaken zijn daarbij van belang:

- De ligging en afmeting van de woonkamer;
- Open of gesloten keuken;
- Aantal slaapkamers;
- Logeerkamer, studeerkamer, hobbyruimte;
- Badkamer(s), doucheruimte(s), toiletten op meerdere verdiepingen;
- Plaats en afmeting van vaste kasten, inloopkasten of berging;
- Fietsenberging, garage;
- Balkon of dakterras;

---

<sup>2</sup> In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de rol van de architect

- Welke ruimte 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 de 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. Houd daarbij rekening met de Bouwbesluit-eisen t.a.v. duurzaamheid en energiezuinigheid. Uw architect kan u daarover informeren.

### **Het ontwerp**

De architect werkt vervolgens de eerste ontwerpvoorstellen uit in een of meerdere schetsontwerpen. Nadat u het met de architect eens bent en samen hebt vastgesteld dat het plan binnen uw budget kan worden gerealiseerd, werkt de architect het schetsontwerp uit in een 'voorontwerp'. In het voorontwerp (VO) worden de indeling en de architectuur (gevels, dak) vastgelegd. De VO-fase wordt afgesloten met een begroting van de bouwkosten en de stichtingskosten. Nadat u het VO hebt goedgekeurd wordt het door de architect uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO). In het DO wordt het VO technisch uitgewerkt; de constructie wordt bepaald evenals de installaties, de toe te passen materialen, de bouwkundige details, de constructie, etc. Ook deze fase wordt afgesloten met het opstellen van een bouwkostenbegroting en stichtingskostenbegroting, zodat u kunt vaststellen of het DO binnen uw budget past

De ontwerpfase wordt dus in drie stappen doorlopen: (1) schetsontwerp, (2) voorontwerp en (3) definitief ontwerp.

Per fase maakt de architect tekeningen en liefst ook een maquette van de woning. Per fase wordt ook een berekening gemaakt van de bouwkosten. Dat kan de architect wellicht zelf doen maar het is verstandig om een gespecialiseerde bouwkostenadviseur in te schakelen.

Op basis van de bouwkosten worden in elke fase ook de totale kosten ( de 'stichtingskosten' berekend).

## 8. Bouwvoorbereiding

In deze fase lopen twee activiteiten parallel: (1) het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning en (2) de aanbesteding.

### **Omgevingsvergunning**

De architect maakt de stukken voor de omgevingsvergunning in orde en vraagt namens u de omgevingsvergunning aan. Formeel gaat het om het aanvragen van een 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen'.

Wanneer de aanvraag compleet is en het bouwplan voldoet aan alle eisen, wordt uiterlijk 8 weken na het indienen van de aanvraag de omgevingsvergunning verleend. Tegen het besluit van de gemeente om de vergunning te verlenen kan door derden bezwaar worden gemaakt. Het besluit van de gemeente om de vergunning te verlenen wordt gepubliceerd. Wanneer binnen zes weken na deze publicatie geen bezwaar is gemaakt, is de vergunning onherroepelijk geworden.

### **Aanbesteding, bouwvoorbereiding aannemer en woningfinanciering**

De aanbesteding is de procedure waarin de aannemer geselecteerd wordt en de prijs (de aanneemsom) tot stand komt. In de bouw gelden hiervoor vaste procedures. Zie het hoofdstuk 'Aanbesteding' voor meer informatie over dit onderwerp. Nadat de aanbesteding is afgerond staat de aanneemsom vast en weet u dus wat uw huis precies gaat kosten. U verstrekt opdracht aan de aannemer door het tekenen van de aannemingsovereenkomst. Het is van groot belang dat de aannemer zorgt voor een afbouwgarantie.

Na het verlenen van de opdracht zal de aannemer enige tijd nodig hebben om de bouw voor te bereiden. Die tijd heeft hij nodig om materiaal en materieel bestellen, kozijnen te (laten) maken, etc. Houd er rekening mee dat de bouwvoorbereidingsperiode enige weken tot misschien wel 3 maanden kan duren, afhankelijk van de bouwmethode. Bespreek dat tijdig met de aannemer.

In deze fase regelt u de woningfinanciering (hypotheek). Uiteraard heeft u zich eerder al georiënteerd op de mogelijkheden, met name op het maximale bedrag dat u kunt lenen. Voor het afronden van de hypotheekaanvraag (het accepteren van de hypotheekofferte) heeft u nodig:

- de getekende overeenkomst met de aannemer voor de bouw van de woning (aannemingsovereenkomst), en
- de getekende overeenkomst met de gemeente voor de koop van de kavel (koopovereenkomst).

### **Levering kavel**

De kavel wordt pas geleverd (in eigendom aan u overgedragen) nadat de omgevingsvergunning is verleend. De levering van de kavel vindt plaats bij de notaris. Hij passeert de leveringsakte of 'akte van levering'. Na het passeren van de leveringsakte bent u eigenaar geworden van de kavel en u kunt de hypothecaire lening afsluiten (alleen als u een lening nodig heeft, uiteraard). U kunt ervoor kiezen de hypotheekakte te laten passeren bij de notaris die ook de leveringsakte passeert. Kiest u voor een andere notaris voor de hypotheekakte, houdt u er dan rekening mee dat de levering van de kavel en het passeren van de hypotheekakte nagenoeg op hetzelfde moment moeten plaatsvinden. Immers: bij de levering bent u de koopsom verschuldigd en voor de betaling van de koopsom heeft u de hypothecaire lening nodig. Ook het omgekeerde geldt: bij het passeren van de hypotheekakte geeft u de kavel in onderpand ('in hypotheek') aan de bank. Om dat te kunnen doen moet u uiteraard eigenaar zijn van de kavel.

Wanneer u kiest voor een eigen notaris voor de hypotheekakte, overlegt u dan met uw eigen notaris over de afstemming met de notaris die de levering van de kavel regelt.

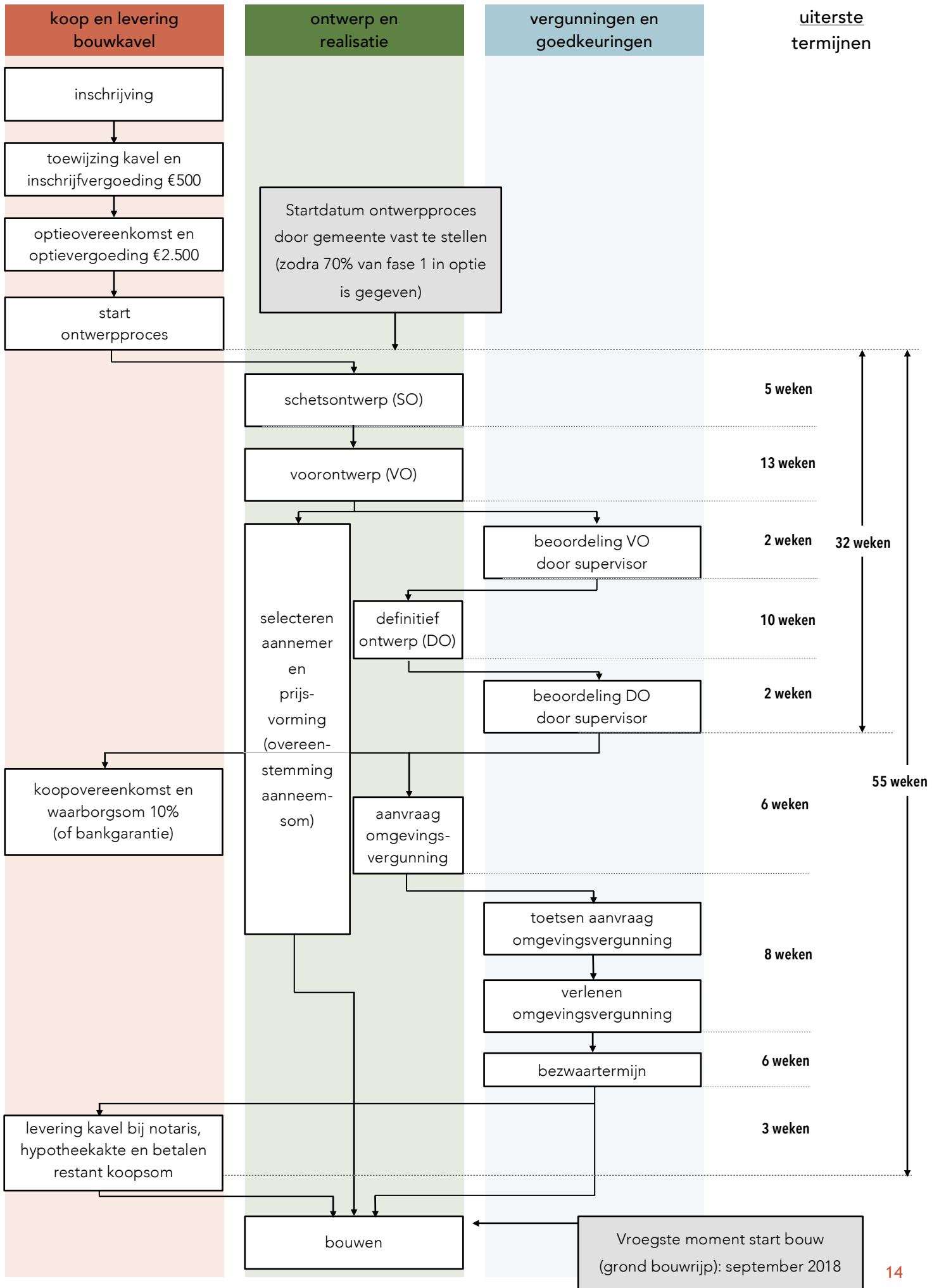
## **9. Uitvoeringsfase**

De woning wordt gebouwd. De bouwtijd zal met name afhangen van de bouwmethode. De uitvoeringsfase wordt afgesloten met de oplevering van de woning en, indien nodig, het verhelpen van de 'opleverpunten'; de uitvoeringskwesties die nog niet (geheel) in orde zijn. Als alles naar behoren is afgerond betaalt u de laatste termijn van de aanneemsom. Op dat moment gaat de garantietermijn in; de periode waarin de aannemer eventuele problemen kosteloos dient te verhelpen.

## **10. Stappenplan**

Op de volgende pagina zijn de verschillende activiteiten weergegeven.

# Stappenplan kavelkopers Land van Matena (1<sup>e</sup> fase)



## 11. Aanbesteding

De aanbesteding is de procedure waarmee de aannemer geselecteerd wordt en de prijs (de aanneemsom) tot stand komt. In de bouw gelden hiervoor strikte procedures. Bij projecten van enige omvang is het van groot belang dat opdrachtgevers deze procedures hanteren.

### Aanbestedingsvormen

Er zijn in de bouw verschillende aanbestedingsvormen waarvan er twee geschikt zijn voor zelfbouw, te weten:

1. onderhandse aanbesteding
2. enkelvoudige uitnodiging (bouwteam)

De twee varianten worden hierna toegelicht.

### Onderhandse aanbesteding

Een beperkt aantal bouwbedrijven - 3 tot maximaal 5 - wordt gevraagd om op basis van het complete - en tot in detail uitgewerkte - plan (bestek + bestektekeningen) een prijs af te geven. De 'aanbesteder' (opdrachtgever) heeft zich er van overtuigd dat alle uitgenodigde bouwbedrijven geschikt zijn. De laagste inschrijver krijgt de opdracht. Het prijsniveau is vervolgens niet meer onderhandelbaar.

### Enkelvoudige uitnodiging ('bouwteam')

Eén bouwbedrijf wordt uitgenodigd. Op basis van het plan - hoeft nog niet tot in detail te zijn uitgewerkt - levert dit bouwbedrijf een gedetailleerde begroting van de kosten. Op basis van deze begroting onderhandelen opdrachtgever en aannemer over de prijs. Eventueel wordt het plan aangepast als het budget overschreden wordt.

Bij deze vorm krijgt de aannemer de zekerheid dat hij de enige is waar mee gepraat wordt. Er wordt daarentegen van hem verlangd dat hij vooraf een 'afstandsverklaring' afgeeft. Daarin verklaart de aannemer dat hij geen claims op het werk zal leggen als de onderhandelingen spaak lopen. De opdrachtgever ('aanbesteder') is daardoor in geval van het mislukken van de onderhandelingen vrij om met een ander bedrijf te gaan praten.

Deze vorm van aanbesteden wordt ook wel aangeduid als 'aanbesteding in bouwteam'. Bij de enkelvoudige uitnodiging wordt een voorselectie gehouden waarbij een aantal bouwbedrijven wordt gevraagd gegevens te leveren, zoals: omvang

bedrijf, omzet, vaste onderaannemers, hoeveelheid eigen personeel, uitgevoerde projecten, referenties e.d. Bij de voorselectie kan bovendien getracht worden om enig inzicht in het door de aannemers te hanteren prijsniveau te krijgen (te hanteren opslagen, uurlonen e.d.).

### **Concurrentie**

Bij een onderhandse aanbesteding is sprake van concurrentie tussen de aannemers die inschrijven; ze weten dat er ook anderen inschrijven en dat als ze de opdracht willen verwerven, ze het zich niet kunnen veroorloven een te hoge prijs af te geven. Het antwoord op de vraag of die concurrentie ook daadwerkelijk een substantieel voordeel oplevert wordt vooral bepaald door de 'marktsituatie'. Als er weinig vraag is naar bouwcapaciteit is het belang om de opdracht te verwerven groter en zullen aannemers scherper rekenen. Op dit moment hebben aannemers weer veel werk. Dat betekent dat bij een aanbesteding in concurrentie de noodzaak om scherp te rekenen niet heel groot is.

## **12. Omgevingsvergunning**

Om te kunnen bouwen heb u een 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' (voorheen: 'bouwvergunning') nodig. Uw architect of catalogusbouwer 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 digitaal aan via [omgevingsloket.nl](https://omgevingsloket.nl). Bij het indienen van de aanvraag via het omgevingsloket moeten alle bijlagen (tekeningen, berekeningen etc.) ge-upload worden.

Uw aanvraag wordt na de indiening allereerst getoetst op volledigheid (ontvankeelijkheid). Daarna vindt toetsing plaats aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, en de gemeentelijke bouwverordening. Toetsing aan de eisen van welstand is niet nodig; dat heeft het kwaliteitsteam op dat moment al gedaan. In de volgende paragrafen vindt u meer over deze onderwerpen.

## **13. Procedure aanvragen omgevingsvergunning**

Voordat een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling wordt genomen, wordt deze eerst getoetst op volledigheid. Een overzicht van de stukken die moeten worden ingediend, vindt u op [omgevingsloket.nl](https://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. Mocht de aanvraag niet compleet zijn, dan krijgt u het verzoek de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. De gemeente geeft daarbij altijd aan binnen welke termijn u de aanvulling moet indienen. Wanneer u de ontbrekende gegevens niet binnen die termijn aanlevert, zal de gemeente besluiten uw aanvraag niet in behandeling nemen.

## **14. Behandeling van de aanvraag**

De wettelijke termijn voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning gaat in zodra u een complete aanvraag heeft ingediend. De behandelingstermijn voor de 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.

Houdt u er rekening mee dat de termijnen pas ingaan vanaf het moment dat de aanvraag compleet is.

## **15. 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 hebt ontvangen én de grond geleverd is (ofwel: als de leveringsakte gepasseerd is).

## **16. Leges omgevingsvergunning**

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

Op dit moment bedragen de legeskosten 3,29% van de aanneemsom exclusief BTW.

Over de legeskosten is geen BTW verschuldigd. Als de aannemer de omgevingsvergunning aanvraagt, moet hij de kosten inclusief BTW aan u doorberekenen.

## 17. De uitvoering

### Aandachtspunten bij de uitvoering

Er zijn verschillende zaken waar u tijdens de bouw rekening mee 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 25.

### Bouwtoezicht

Tijdens de bouw controleert een inspecteur van de gemeente 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.

## 18. Straatnamen, huisnummers en postcodes

### @aanvullen: straatnamen@

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

## 19. Nutsvoorzieningen

### Aanvraag aansluitingen

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

De netwerkbedrijven zijn:

Elektriciteit: Stedin Netbeheer B.V.  
Water: Oasen N.V.  
Kabeldiensten: Ziggo B.V.  
Telecom: KPN Telecom BV

### Aanvraag levering diensten

Het Centraal Meldpunt Aansluitingen verzorgt alleen de aanvragen voor de infrastructuur (de kabels en de leidingen) bij de netwerkbeheerders en niet voor de leveringen van de diverse diensten. Hiervoor moet u contact opnemen met de verschillende leveranciers van deze diensten.

### Rioolaansluiting

Er 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. Wanneer u drainageleidingen laat aanleggen onder en rondom de woning dient u deze aan te sluiten op de schoonwaterafvoer.

De gemeente is verantwoordelijk voor het aansluiten van uw riolering op het rioolstelsel. Het gaat daarbij om het deel van de riolering tussen uw kavel en het hoofdriool. Informatie daarover vindt u op de [website](#) van de gemeente.

## 20. Kosten van de woning

Bij het realiseren van uw woning krijgt u te maken met verschillende soorten kosten. Het is gebruikelijk de totale kosten, ook wel 'stichtingskosten'<sup>3</sup> genoemd, onder te verdelen in drie soorten kosten, te weten:

1. grondkosten
2. bouwkosten
3. bijkomende kosten

### Grondkosten

De grondkosten zijn gelijk aan de koopsom van de kavel.

De overdracht van de kavel valt onder de heffing van de BTW (21%). Er wordt dus geen overdrachtsbelasting geheven.

De kosten van de grondoverdracht (notaris- en kadasterkosten) komen voor rekening van de gemeente. Omdat de gemeente de kavel 'vrij op naam' levert, bepaalt de gemeente bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

### Bouwkosten

De bouwkosten bestaan uit het bedrag dat aan de aannemer betaald moet worden voor het bouwen van uw woning + de kosten van eventueel meerwerk.

Wanneer u door een architect een ontwerp-op-maat laat maken, zijn de bouwkosten pas definitief bekend als de aanbesteding is afgerond. Dat is meestal pas kort voor de start van de bouw. In de periode waarin het bouwplan tot stand komt wordt daarom gewerkt met ramingen van de te verwachten bouwkosten. Het maken van accurate bouwkostenramingen is een specialisme. Niet alle architecten kunnen dat goed. Als de architect niet over deze expertise beschikt, schakelt u dan een 'bouwkostendeskundige' in.

### Bijkomende kosten

Onder de bijkomende kosten vallen allerlei overige kosten, zoals:

- architect;
- constructeur;
- sonderingsonderzoek;
- toezicht op de uitvoering;

---

<sup>3</sup> het begrip stichtingskosten heeft dus niets te maken met een stichting. Het zijn de kosten om een bouwwerk te 'stichten'.

- EPC-berekening en installatieadvies;
- bouwkostenadvies;
- leges omgevingsvergunning;
- aansluitkosten (aansluitingen nutsvoorzieningen);
- onvoorziene kosten.

Wanneer u een cataloguswoning laat bouwen zijn veel van de bijkomende kosten bij de woningprijs inbegrepen. Informeer goed bij de catalogusbouwer welke kosten niet in de woningprijs zijn opgenomen.

## 21. Overige kosten

Houdt u er rekening mee dat u met kosten te maken krijgt die niet gerekend worden tot de stichtingskosten. Het gaat om de volgende kosten:

- financieringskosten:
  - advies- en bemiddelingskosten hypotheek
  - afsluitprovisie hypotheek
  - kosten hypotheekakte, + kosten inschrijving in het kadaster
- rente tijdens de bouw
- inrichting en stoffering woning
- inrichting tuin
- verhuiskosten

## 22. Financiering

U zult wellicht een hypothecaire lening nodig hebben om de aankoop van de kavel en de bouw van de woning te financieren. Houdt u daarbij rekening met het volgende.

U kunt pas uw hypothecaire lening definitief aanvragen als én de koopovereenkomst voor de kavel én de overeenkomst met de aannemer (de aannemingsovereenkomst) zijn getekend. Uiteraard heeft u zich voor die tijd al georiënteerd op de mogelijkheden en op de hypotheekverstrekker die de meest gunstige aanbieding kan doen.

De meeste hypotheekverstrekkers eisen dat de aannemer die uw woning gaat bouwen een afbouwgarantie verzorgt. De aannemer moet daarvoor aangesloten zijn bij een van de drie erkende afbouwgarantie-instituten, te weten: Woningborg, stich-

ting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) of BouwGarant<sup>4</sup>. Let hierop bij het kiezen van uw aannemer.

De kavel (en de woning die erop wordt gebouwd) is het onderpand voor de hypothecaire lening. U kunt dus pas de hypothecaire lening afsluiten als de kavel geleverd is (ofwel: als de leveringsakte gepasseerd 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' nagenoeg gelijktijdig plaats.

De kavels in Land van Matena worden 'vrij-op-naam' geleverd; de gemeente betaalt dus de kosten van de levering (leveringsakte en kadasterkosten). De gemeente bepaalt daarom bij welke notaris de leveringsakte passeert<sup>5</sup>. Wanneer u ervoor kiest uw hypotheekakte bij een andere notaris te laten passeren, dient e.e.a. op elkaar afgestemd te worden. U kunt uw eigen notaris vragen de afstemming met de andere notaris te regelen. Wanneer u uw hypotheekakte laat passeren bij de notaris die de leveringsakte passeert, hoeft er uiteraard in dit opzicht niets afgestemd te worden.

Omdat u de hypotheek pas kort voor de start van de bouw kunt afsluiten, zult u enkele kosten op een andere manier moeten voorfinancieren. Het gaat om de kosten voor de architect en adviseurs, leges voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, de optievergoeding en de waarborgsom van 10% bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. Kiest u voor een cataloguswoning, dan hoeft u meestal alleen de optievergoeding, waarborgsom en leges omgevingsvergunning voor te financieren.

## 23. 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 het 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 vrienden of familie inschakelt. 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.

---

<sup>4</sup> Meer informatie over de afbouwgarantie vindt u op pagina 27.

<sup>5</sup> Venekamp & Daams Notarissen te Papendrecht

### **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 vindt u in de verkoopdocumentatie. Vanaf 20 mei 2017 kunt u deze downloaden vanaf [www.woneninlandvanmatena.nl](http://www.woneninlandvanmatena.nl) (onder downloads).

### **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. Op de website van de [Bond van Nederlandse Architecten](#) (BNA) kunt u deze modellen downloaden.

### **Aannemingsovereenkomst**

Zoals hiervoor al is toegelicht, stellen hypotheekverstrekkers een afbouwgarantie verplicht. De drie garantie-instituten hebben ieder hun eigen model-aannemingsovereenkomst. Uw rechtspositie is in die modellen goed geregeld.

## **24. Levering van de kavel**

### **Toestand kavel bij levering**

De gemeente zorgt ervoor dat de kavels bij de grondoverdracht geschikt zijn om op te bouwen. Dit houdt het volgende in:

- Er is een (bouw)weg aangelegd ter ontsluiting van uw kavel.
- Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Over de wijze waarop u de hemelwaterafvoer (regenpijpen) op dit rioolstelsel moet aansluiten, wordt u tijdig geïnformeerd.
- Bij de start van de woningbouw zijn de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen aangelegd en zijn de voedingen gerealiseerd, zodat de mogelijkheid wordt geboden om bij de nutsbedrijven bouwstroom en bouwwater aan te vragen.

### **Moment van levering**

De levering van de kavel vindt plaats binnen 9 weken 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 naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, maakt de notaris 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 aan de gemeente heeft betaald). 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**

Voor de geplande nieuwbouw is op basis van het Bouwbesluit een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig. De gemeente heeft dit bodemonderzoek laten uitvoeren. Het bodemonderzoek kan als basis dienen voor de bouw-aanvraag en daarmee bewijsmiddel dat locatie geschikt is voor de functie wonen. Vanaf 20 mei 2017 kunt u het verkennend bodemonderzoek downloaden vanaf de [projectwebsite](#).

### **Draagkracht ondergrond**

Uw woning zal worden gebouwd op een paalfundering. Er moet daarom worden vastgesteld hoe lang de heipalen moeten zijn. Daarvoor moet een 'sonderingsonderzoek' worden uitgevoerd. Door middel van boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige zandlaag 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 daarvoor 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 de kavel geleverd is. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Deze mag dus vooruitlopend op de grondoverdracht plaatsvinden. U kunt uw constructeur vragen de uitvoering van het sonderingsonderzoek te regelen. Bij catalogusbouw zorgt het bouwbedrijf hiervoor.

### **Inmeting kavel**

Uw aannemer moet bij het gemeente melden wanneer er met de bouw van de woning gestart wordt. De gemeente zal daarna de kavel laten inmeten. De hoekpunten worden uitgezet met piketpaaltjes. In eerste instantie wordt er dus alleen met kavelnummers gewerkt.

Op basis van de inschrijving van de kavel in het Kadaster wordt een (voorlopig) kadastraal nummer verstrekt en ontvangt u daarvan bericht. Na de oplevering van



uw woning wordt de kavel nogmaals ingemeten door het Kadaster en wordt het kadastraal nummer toegekend. U wordt hierover geïnformeerd door het Kadaster.

### **Openbare ruimte**

Het plan voor de inrichting van openbare is in voorbereiding. Zodra het is vastgesteld, zal het aan de documentatie op de projectwebsite worden toegevoegd.

Wanneer met de daadwerkelijke inrichting van het openbare gebied begonnen zal worden, is niet op voorhand vast te stellen. Dit is afhankelijk van het moment waarop het grootste deel van de woningen in de straat of het gebied opgeleverd is. Zolang er nog gebouwd wordt, is er kans op beschadiging van stoepen en straten. Daarom wordt er pas begonnen met de definitieve inrichting als de meeste woningen gebruiksklaar zijn opgeleverd. Straatkolken worden aangebracht, verlichting wordt geplaatst, de definitieve bestrating wordt aangelegd, het groen (mits dat binnen het seizoen valt) wordt ingeplant.

## **25. Bouwuitvoering en -logistiek**

### **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. Zorg ervoor dat de aannemer tijdig wordt geïnformeerd over het bouwplaatsprotocol en dat hij ook zijn onderaannemers informeert. Vanaf 20 mei 2017 kunt u het bouwplaatsprotocol van de [projectwebsite](#) downloaden.

### **Ecologisch werkprotocol**

De gemeente Papendrecht heeft een 'Ecologisch Werkprotocol' vastgesteld. In het dit document van Ecologisch Adviesbureau NWC (mei 2016) is beschreven welke maatregelen tijdens de bouw van de woningen in Land van Matena getroffen moeten worden om effecten op beschermde soorten flora en fauna te voorkomen.

Tijdens de bouw van uw woning zijn met name de volgende maatregelen relevant:

- de werkzaamheden worden zoveel mogelijk uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang.
- tijdens de actieve periode van vleermuizen zal niet gewerkt worden tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- gebruik van verlichting in de nabijheid van een verblijfplaats van vleermuizen en opgaande vegetatie zal (zoveel mogelijk) voorkomen worden.

- in de periode van 1 april tot 1 oktober wordt het werkterrein tussen zonsopgang en zonsopkomst zo min mogelijk verlicht.
- de delen van het werkterrein die verlicht moeten worden, zullen zodanig verlicht worden dat er zo min mogelijk verstrooiing van licht plaatsvindt.
- zand- en grondhopen moeten in het voorjaar afgevlakt worden zodat niet onbedoeld steilwanden ontstaan die door oeverwaluwen in gebruik genomen worden als broedplaats.
- zand- en grondhopen moeten in het voorjaar geïnspecteerd worden op nestelende kleine plevieren.

Zorg ervoor dat de aannemer tijdig wordt geïnformeerd over het Ecologisch Werkprotocol en dat hij ook zijn onderaannemers informeert. Vanaf 20 mei 2017 kunt u het Ecologisch Werkprotocol van de [projectwebsite](#) downloaden.

### **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. Het is niet ondenkbaar dat nog niet alle kavels zijn bebouwd maar de definitieve bestrating al wél is aangelegd. In dat geval wordt er een bouwweg gemaakt waarmee de nog te bebouwen kavels aan de achterzijde worden ontsloten.

### **Bouwterrein**

Uw kavel is ook het bouwterrein. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren, op 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 heeft de aannemer bouwwater en bouwstroom nodig. De tijdelijke water- en elektra-aansluitingen 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 vra-

gen. 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 het 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 het bouwplaatsprotocol.

### **Veiligheid**

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 in de directe omgeving.

### **Overtollige grond**

Bij het bouwen van uw woning wordt gegraven. Daarbij komt grond vrij. Wanneer u die grond niet zelf kunt gebruiken, dient u deze zelf te laten afvoeren.

## **26. De aannemer**

### **Aannemerskeuze en aanbesteding**

De aanbesteding is de procedure die gevolgd wordt om met een aannemer te komen tot overeenstemming 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 de 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.

### **Afbouwgarantie**

Het is raadzaam om een aannemer te selecteren die een 'afbouwgarantie' kan verstrekken. Wanneer u een hypothecaire lening wilt afsluiten, is dat zelfs een eis van de hypotheekverstrekker.

De afbouwgarantie garandeert dat bij een faillissement van de aannemer uw woning (zónder extra kosten) 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.

Houdt u er rekening mee dat de aannemingsovereenkomst moet worden afgesloten op basis van het model van de betreffende garantieregeling. Uw rechtspositie is in de model-aannemingsovereenkomst goed geregeld.

Om een afbouwgarantie te kunnen verstrekken, moet uw aannemer aangesloten zijn bij het betreffende garantie-instituut. Bij het zoeken van een geschikte aannemer is het daarom belangrijk na te gaan bij welk garantie-instituut hij is aangesloten. Op de websites van de garantie-instituten kunt u zien of uw beoogde aannemer 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<sup>6</sup>-verzekering af te sluiten voor de bouw van uw woning. De CAR-verzekering 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.

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.

## **27. Zelf werkzaamheden uitvoeren**

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. Doehet-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 keukens 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, ook met de afbouwgarantie.
- 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.

---

<sup>6</sup> CAR: Construction All Risk

- 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.
- Hou er rekening mee dat de hoofdaannemer pas na oplevering van het door hem uit te voeren werk kan toestaan dat er derden aan het werk gaan. De hoofdaannemer is aansprakelijk voor de gang van zaken tijdens de bouw en hij kan die verantwoordelijkheid niet nemen voor derden die niet in zijn opdracht werken.

## 28. Adreslijst

### Eerste aanspreekpunt namens de gemeente (tot levering kavel):

Marcel van Lent  
De Regie BV  
Laan van Kronenburg 14  
1183 AS Amstelveen  
020-6893664

### Contactpersoon namens de gemeente voor de omgevingsvergunning:

@@

## 29. Nuttige adressen en links

### Informatie over zelfbouw

[www.zelfbouwin nederland.nl](http://www.zelfbouwin nederland.nl)

(algemene informatie, architecten, aannemers, adviseurs etc.)

## Nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

Postbus 2137

6802 CC Arnhem

T 026 - 3690369 (op werkdagen van 09:00 tot 12:00 uur)

[www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl)

## Afbouwgaranties

Woningborg N.V.

Postbus 805

2800 AV Gouda

T 0182 - 580004

[www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Postbus 29160

3001 GD Rotterdam

T 010 - 4111674

[www.swk.nl](http://www.swk.nl)

Stichting BouwGarant

Postbus 340

2700 AH Zoetermeer

T 0900 - 2242242

[www.bouwgarant.nl](http://www.bouwgarant.nl)

## Energie, milieu en duurzaamheid

Dossier duurzaam bouwen

[www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen)

## Overige

BNA (Bond van Nederlandse Architecten)

Jollemanhof 14, 1019 GW Amsterdam

T 020 - 5553666

[www.bna.nl](http://www.bna.nl)

Vereniging Eigen Huis  
Postbus 735  
3800 AS Amersfoort.  
T 033 - 4507750  
[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)