

INHOUDSOPGAVE

1	Stappenplan IkbouwmijnhuisinAlmere	PAG. 1
2	Programma van eisen voor uw eigen woning	PAG. 3
3	Stappenplan selectie architect	PAG. 7
4	Oriëntatie aannemer	PAG. 9
5	Politiekeurmerk Veilig Wonen	PAG. 12
6	Particulier opdrachtgeverschap en toezicht	PAG. 14
7	Oppervlakkig regenwaterafvoer en drainage (‘ik bouw aan de singel’)	PAG. 17
8	Literatuur en documentatie	PAG. 24
9	Verklarende woordenlijst	PAG. 25
10	Aanvraagformulier SRV-Toets (Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden)	PAG. 31

Het matenplan en het actuele inrichtingsplan liggen ter inzage in de Kavelwinkel.

Via de website www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl zijn diverse bestanden en formulieren te downloaden, zoals:

- Formulier toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV toets)
 - Aanvraagformulier riool en inrit nieuwbouw
 - Aanvraagformulier zand van depot
 - Aanvraagformulier grond van depot
 - Richtlijnen voor meterkasten in laagbouwwoningen
 - Richtlijnen constructie gemeente Almere
 - Digitale onderlegger tbv architect en/of aannemer
-

Bijlage 2

Programma van eisen voor uw eigen woning

De eisen die in een zogenaamd programma van eisen worden opgenomen bestaan grofweg uit drie soorten:

1. Functionele & ruimtelijke eisen
2. Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning
3. Technische eisen

Voor uw woning zult u zich in eerste instantie voornamelijk bezig houden met een functioneel programma van eisen. Prettig wonen ervaart u grotendeels door uw beleving in de woning. Dit betekent dat u een overzicht maakt van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn en hun de functies.

Het tweede onderdeel bestaat uit eisen en/of wensen die meer het uiterlijk van uw woning beschrijven. In het laatste gedeelte kunt u technische eisen die u aan u woning stelt vastleggen. U zult overigens merken dat andere partijen door bestaande regelgeving en overige voorwaarden ook eisen aan u opleggen. Laat u hierdoor niet verrassen en ga na of en hoe het stedenbouwkundig plan, gemeentelijke bouwverordeningen, eisen aan beeldkwaliteit, etc. uw plannen beïnvloeden.

1. Functioneel & ruimtelijk programma van eisen

Stap 1: Analyse van uw huidige woonsituatie

Stap 2: Aanpassen naar uw gewenste woonsituatie

Gebruik hiervoor bijgaande tabel. Het kan handig zijn om eerst een analyse van uw huidige woonsituatie te maken en vervolgens na te gaan welke aanpassingen hierop voor uw toekomstige woning gewenst zijn. Bij de tabel worden een aantal overwegingen en aandachtspunten die behulpzaam kunnen zijn bij het opstellen van het functionele en ruimtelijk programma van eisen.

In de tabel geeft u aan welke ruimte op welke verdieping moet komen. Deze ruimtelijke eisen hebben gevolg voor de indeling van uw woning. Er zijn goede redenen om niet klakkeloos van de gebruikelijke situatie uit te gaan. Mensen die minder goed ter been zijn, stellen bijvoorbeeld als ruimtelijke eis dat de woning gelijkvloers moet worden. Als uw woning in een smalle (donkere) straat komt met bebouwing aan de overzijde is het een overweging om de woonverdieping juist niet op de begane grond te situeren maar op een verdieping. Zo heeft u meer licht in de woning en ook minder inkijk van voorbijgangers.

2. Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning

De materialen waarmee een woning wordt gebouwd zijn sterk van invloed op het beeld en de stijl van de woning, zowel aan de binnen- als buitenkant. De in het zicht

komende materialen waarmee uw woning aan de binnenzijde wordt afgewerkt, worden vaak als laatste aangebracht en zijn daarmee vaak minder van invloed op de vorm en indeling van uw woning. Hoewel materiaalafwerkingen dus geen eerste vereiste zijn om met het ontwerp van uw woning te kunnen starten, is het geen slecht idee om daar nu al over na te denken, zeker als het duurdere afwerkingen betreft die toch een aanzienlijk deel van uw budget gebruiken.

Het materiaalgebruik van de buitenkant van uw woning, de gevels en daken, kunnen heel bepalend zijn voor de stijl van de woning. Met name de grootte en plek van ramen en deuren in de gevel en de vorm van het dak zijn hierop van invloed. Het is dan ook zinvol om ideeën, wensen of zelfs harde eisen op dit gebied vast te leggen.

Materiaaleisen maar met name eisen aan vorm en stijl van de woning zijn soms moeilijk in schrift te vatten. Een plaatje zegt dan vaak meer dan 1000 woorden. Het kan dan ook heel handig zijn om een collage met plaatjes, tekeningen en/of foto's te maken die een vertaling van uw eisen vormen. De eisen die u op dit vlak aan uw woning kunt stellen, worden vaak beperkt door de bebouwingsmogelijkheden van uw kavel.

Doorgaans zijn beperkingen opgelegd aan het volume van de woning, de plaats op de kavel en soms ook aan het materiaalgebruik.

Technisch programma van eisen

In het technisch programma van eisen worden de technische prestaties vastgelegd waaraan een woning moet voldoen. Sowieso moet elke woning die nieuw wordt gebouwd (of grondig wordt gerenoveerd) voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Uw architect is bekend met het Bouwbesluit en weet hoe hij de eisen die hierin staan in het ontwerp voor uw woning moet toepassen. De eisen die in het Bouwbesluit worden genoemd zijn echter minimumeisen. Er zijn redenen om aanvullende eisen aan de prestaties van uw woning te stellen.

Hieronder wordt een (overigens niet volledig) overzicht gegeven van veelvuldig voorkomende aanvullende maatregelen en de bijkomende voordelen die u voor uw woning kunt toepassen. Het komt tegenwoordig ook steeds vaker voor dat gemeenten eisen dat alle nieuwbouwwoningen, dus ook de woningen in particulier opdrachtgeverschap, in hun gemeente aan een of meerdere eisenpakketten moeten voldoen.

Aanvullende technische programma's van eisen

	Omschrijving	Voordelen
Veiligheid		
Politiekeurmerk	Pakket van maatregelen dat gericht is op de preventie van inbraak in uw woning.	Sommige verzekeraars geven korting op de premies voor inboedelpolissen als uw woning officieel gecertificeerd is. Ook kan het de waarde van uw woning ten goede komen.
Alarminstallatie		
Bruikbaarheid		
WoonKeur	Het WoonKeur stelt aanvullende eisen voor de woonomgeving (voor zover onder directe invloed van de opdrachtgever), het woongebouw en de woning	<p>Woningen die aan het WoonKeur voldoen, hebben een goede gebruikskwaliteit en moeten zodanig flexibel zijn dat een woning door verschillende typen huishoudens bewoond kan worden en/of relatief eenvoudig op een nieuwe situatie afgestemd kan worden. Het Politiekeurmerk kan als aanvullend pakket veiligheid onderdeel uitmaken van het WoonKeur.</p> <p>NB: Het WoonKeur is een certificatie die met name is ontwikkeld als kwaliteitswaarborg voor consumenten die hun woning van een professionele opdrachtgever (projectontwikkelaars) kopen. De eisen van het WoonKeur kunnen echter als zeer dwingend worden ervaren en beperken de ontwerpmogelijkheden voor uw woning. Bovendien is certificering niet goedkoop. Het is dan ook een overweging om wél zoveel mogelijk rekening te houden met de eisen die het WoonKeur stelt maar niet tot een daadwerkelijke keuring over te gaan. U bent immers zelf opdrachtgever en weet waar u zelf voor kiest.</p>
Energiezuinigheid en milieu		
(Standaard) Maatregelen Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen	Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en is daarmee een onderdeel van de kwaliteit van deze gebouwde omgeving. Het pakket bevat suggesties voor maatregelen op het gebied van energie, binnenmilieu, materialen, omgevings-milieu en water	Behalve dat uw woning is gebouwd met zo min mogelijk schade voor het milieu kunnen de (extra) investeringen vaak worden terugverdiend omdat u tijdens het gebruik van uw woning lagere energiekosten heeft en minder kosten aan onderhoud heeft.

Overwegingen en aandachtspunten bij het functionele en ruimtelijke programma van eisen.

Hoe ziet de **gezinssamenstelling** er nu en in de toekomst uit? En dat kan verder gaan dan eventuele kinderen die nog op komst zijn. Is uw woning levensloop bestendig en kunt u er tot op hoge leeftijd blijven wonen?

Halpartij

Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan de vorm van de trap en de keuze tussen een open of dichte trap. Ook kunt u een vide overwegen. Misschien wilt u een aparte garderobe.

Woonkamer

Allereerst is het belangrijk om te kijken naar de gewenste afmetingen van de kamer en na te gaan of u deze tuin- of straatgericht (of allebei) wilt. De lichtinval kan ook meewegen in de ligging van de woonkamer. Ook kunt u al nadenken over de vorm (bijvoorbeeld een U, L of Z-vorm) en eventuele wensen voor een aparte tv- of leeskamer.

Keuken

Wilt u de keuken combineren met de woonkamer en maakt u een open keuken? Of heeft u keuken en woonkamer toch liever gescheiden. Dient er nog ruimte te zijn voor een kookeiland of moet er nog een tafel geplaatst kunnen worden?

Bijkeuken

Hierbij is het belangrijk om te kijken of u deze in de buurt van de keuken wilt en voor hoeveel apparatuur (bijvoorbeeld ook voor was- en droogtrommel) er hier ruimte moet zijn.

Slaapkamers

Uiteraard is het hierbij belangrijk om naar de afmetingen en het aantal te kijken. Voldoende kastruimte is van belang, een mogelijkheid is om een aparte inloopkast te maken, maar ook of u bijvoorbeeld nog een tv of een werkplek wilt maken. Wilt u een slaapkamer op de begane grond of de mogelijkheid om dat in de toekomst te doen? Wellicht wilt u vanuit één van deze kamers rechtstreeks de badkamer kunnen bereiken.

Badkamer

U kunt alvast nadenken over de creatieve indeling hiervan. Wilt u één of twee wastafels en is er eventueel ruimte nodig voor bijvoorbeeld een sauna?

Werkkamer of hobbyruimte

Wilt u deze op de begane grond of op de verdieping en hoe groot moet deze zijn? Vanuit welke ruimte moet deze te bereiken zijn (bijvoorbeeld de hal of woonkamer)?

Bergruimte

Spullen met afwijkende afmetingen nemen soms veel ruimte in beslag. En spullen die u elke week nodig heeft, moeten beter bereikbaar zijn dan dingen die u één keer per jaar gebruikt. Denkt u eens na hoe de bergruimte(s) hierop afgestemd moeten worden.

Garage

Wilt u een enkele of dubbele garage? Heeft u een voorkeur voor een bepaald type garagedeur? Houdt u er wel rekening mee dat garages niet meetellen in de verplichte parkeernorm van de gemeente Almere. En moet er een aparte berging voor de fietsen komen? Ook kunt u nog een carport overwegen.

Bijzondere of extra ruimtes

Zoals bijvoorbeeld: een aparte wasruimte, een extra doucheruimte, fitnessruimte of een separaat toilet. Wilt u een overdekte entree, een schoorsteenkanaal, een balkon, loggia en/of dakkapel? Misschien heeft u ook al bepaalde wensen ten aanzien van het terras en de tuin. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan de terrasdeuren, schuifpui, een veranda, hekwerk en poort langs de straat enz.

Mogelijk kunt u ook de bovenstaande punten alvast meenemen in uw overwegingen. Zijn er functies of ruimtes te combineren of juist niet. En denkt u na over functies die u niet ziet maar die wél aanwezig moeten zijn zoals bijvoorbeeld internet- en tv-aansluitingen in de verschillende kamers.

Bijlage 3

Stappenplan selectie Architect

Stap 1: wordt een professionele particuliere opdrachtgever

- Door kennis van zaken bent u in staat weloverwogen beslissingen te nemen. Weliswaar kunt u voor een heleboel zaken professionele kennis “inhuren/inkopen” maar u moet er natuurlijk wel voor zorgen dat u de juiste kennis inkoopt. Door uzelf vooraf goed op de hoogte te stellen wat u te wachten staat, bent u beter in staat professionele hulp met de juiste vraag en opdracht in te schakelen. In bijgaand overzicht vindt u een selectie van informatiebronnen waarmee u uw kennis kan verhogen.

Stap 2: bepaal uw eigen randvoorwaarden

- Stel een (globaal) programma van eisen op voor uw woning.
- Verzamel beeldmateriaal van woningen die u aanspreken. Maak onderscheid naar vorm en volume, interieur en exterieur (gevels), materiaalgebruik en eventueel detaillering. Het beeldmateriaal kan als referentie dienen bij het maken van de keuze voor de architect en, als die keuze gemaakt is, als instructie en/of illustratie van uw ideeën aan de architect.
- Bepaal uw budget en maak (ruimschoots) binnen dat bedrag een stichtingskostenbegroting. Op het informatieblad ‘Stichtingskostenbegroting’ vindt u een model met een korte toelichting.

Stap 3: maak een selectie van architecten(bureaus)

- De brochure ‘Bouwen met een architect’ van de BNA biedt u een leidraad hoe u hierbij te werk kan gaan en waar u op moet letten. Veel informatie over architecten(bureaus) is op internet beschikbaar, zowel op de eigen websites van bureaus zelf als bijvoorbeeld op www.zoekenarchitect.nl, een website die gericht is op het bij elkaar brengen van architecten en particuliere opdrachtgevers. Ook op www.archined.nl kunt u een grote selectie aan architecten vinden.

Stap 4: keuze voor een architect

- De beoordeling van en keuze voor een architect maakt u met behulp van uw eigen randvoorwaarden, zie stap 2. De mate van kostenbewustzijn van een architect en de mate waarop een architect medeverantwoordelijk wil en kan zijn voor ontwerp en realisatie van de woning binnen uw budget, is een belangrijk beoordelingscriterium.
- Behalve dat de ontwerpstijl van een architect u natuurlijk moet aanspreken, is een goede communicatie met een architect uitermate van belang. De eerste voorwaarde hiervoor is doorgaans dat u (ook voor langere tijd) goed met elkaar kan opschieten. Luistert de architect goed naar uw wensen en eisen en worden deze vervolgens gehonoreerd. Maar ook of uw architect in staat is om u duidelijk te maken waarom u bepaalde keuzes beter niet of anders moet maken zodat u uzelf later niet in de vingers te snijdt.
- Als laatste zijn de zakelijke afspraken van invloed op de keuze voor een architect. Wat kost de ontwerpopdracht voor uw woning, wat doet de architect wel en wat doet ie niet en wat zijn de overige voorwaarden. Omdat dit een belangrijk punt is waarbij u ook financiële verplichtingen (en risico's) aangaat, worden belangrijke aandachtspunten behandeld in stap 5.

Stap 5: de zakelijke overwegingen bij een keuze voor de architect

- Bereidheid om voor een vast honorarium te werken. Veelal wordt voor opdrachten aan architecten (door professionele opdrachtgevers) het uiteindelijke honorarium bepaald op basis van een percentage op de uiteindelijke daadwerkelijke bouwsom. Bij het geven van de ontwerpopdracht staat die bouwsom nog niet vast. Kwade tongen zullen dan ook beweren dat de architect er belang bij heeft om het ontwerp zo duur mogelijk te maken. Door een vast (niet verrekenbaar) honorarium af te spreken, voorkomt u gesteggel hierover.
- Bij een opdracht aan een architect zal deze meestal de Standaardvoorwaarden 1997, Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR-1997) van toepassing willen verklaren. Ondanks dat de SR vorig jaar is vervangen door de DNR 2005 (De Nieuwe Regeling) wordt nog van de SR gebruikt omdat in de DNR van rechtswege geen honorariummodel is ingevoegd. De DNR is echter beter toegesneden op het gebruik voor particulieren dan de SR en te downloaden op <http://www.virtus.net/DNR/DNR2005.htm>
De voorwaarden in de SR gaan (grotendeels) uit van een professionele opdrachtgever die (beter) in staat zou moeten zijn bepaalde risico's in te schatten. De Vereniging Eigen Huis (VEH) doet in haar publicatie "Eigen Huis Bouwen" een aantal aanbevelingen hoe consumenten het beste met deze voorwaarden kunnen omgaan. Een belangrijk punt van aandacht is de aansprakelijkheid. VEH adviseert om hoofdstuk 5 van de SR-1997 niet van toepassing te verklaren. Indien u een dergelijke afspraak met uw architect maakt dan is het van belang om na te gaan of de architect in dat geval nog steeds aanspraak kan maken op zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering.
- Maak de architect medeverantwoordelijk voor de kosten. Limiteer in ieder geval de bouwkosten en uw totale bouwbudget en spreek af dat hij ontwerp kosteloos aanpast als blijkt dat het budget wordt overschreden.
- Geef per fase deelopdrachten en leg vast welke werkzaamheden daarin moeten plaatsvinden binnen welke termijn. Steeds vaker willen gemeenten als verkopende partijen van grond al tussentijds het ontwerp beoordelen. Niet alleen moeten voorlopige en definitieve ontwerpen binnen een bepaalde periode worden ingediend, ook wordt daarbij een maquette van het woningontwerp verwacht. Dit zijn vaak werkzaamheden die niet tot de standaardwerkzaamheden van een architect behoren.
- Leg alle afspraken schriftelijk vast.

Bijlage 4

Oriëntatie aannemer

Algemene overwegingen

- Controleer de referenties van het bouwbedrijf. Heeft de aannemer al eerder in opdracht van particulieren gebouwd en hoe is dat verlopen?
- Regionale aannemers hebben minder reiskosten en zijn vaak beter bekend met plaatselijke omstandigheden en voorschriften.
- Is de aannemer lid van een vakorganisatie?

Garanties en waarborgen

In verband met faillissementen verdient het aanbeveling om (uw aannemer) een verzekering te laten afsluiten waarmee u de garantie krijgt dat bij faillissement van uw aannemer uw woning wel (en zonder extra kosten) kan worden afgebouwd. Ook bieden de verzekeringen garanties bij gebreken na oplevering en (groeve) gebreken in de constructie. Er zijn vier veel voorkomende mogelijkheden:

- GIW-garantie
- SGWN-waarborg
- Stiwoga
- Bouwgarant

De GIW-garantie is de meest vergaande regeling waarbij een uitgebreide garantie wordt geboden. Het GIW werkt met een certificeringssysteem. Aannemers kunnen zich, indien zij aan de voorwaarden voldoen, aanmelden bij het GIW. Wanneer u met een aannemer in zee gaat die aangesloten is zal er sprake zijn van:

- De overhandiging van een waarborgcertificaat
- De aannemer zal de model aannemingsovereenkomst van het GIW gebruiken
- De aannemer zal de garantie- en waarborgregeling van het GIW toepassen.

Niet alle bouwondernemingen, vaak kleinere aannemers, zijn bij het GIW aangesloten. Vraag daarom de potentiële aannemer of hij is aangesloten of kijk voor een overzicht van aangesloten aannemers (bij u in de buurt) op www.giw.nl. Let op; De GIW-garantie is niet in alle gevallen toepasbaar, onder andere niet bij cascobouw.

In het geval uw aannemer niet is aangesloten bij het GIW of uw woning niet onder GIW-garantie gebouwd kan worden is het SGWN-waarborg de meest voorkomende verzekering. Het SGWN garantiwaarborg volgt in grote lijnen de voorwaarden van het GIW. Het werkt echter niet met een aansluitingssysteem. U zult als opdrachtgever uw aannemer moeten vragen een SGWN waarborg af te sluiten voor de bouw van uw woning. De aannemer regelt dit vervolgens met het SGWN waarna u ook in dit geval een garantie- en waarborgcertificaat ontvangt. Hiermee zijn de grootste risico's gedekt. Meer informatie over het SGWN-waarborg is te vinden op www.garantiewaarborg.nl

Verdere verzekeringen zijn af te sluiten via Stiwoga en bouwgarant. Verschillen en overeenkomsten tussen deze verzekeringen en de voorgaande twee zitten in de wijze van het al dan niet gebruiken van een standaard aannemingsovereenkomst, de wijze van afsluiten van de garantie (door opdrachtgever of aannemer) en of een eigen (onafhankelijke) arbitrageregeling van toepassing is. Via de websites van www.stiwoga.nl en www.bouwgarant.nl kunt u zoeken naar een aangesloten aannemer bij u in de buurt.

Verzekeringen

Het verdient de aanbeveling uw aannemer te verplichten een CAR (Construction All Risk) verzekering af te sluiten voor het uit te voeren werk. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Wanneer een aannemer deze verzekering niet heeft is het faillissementsrisico groter.

Voor uzelf is het aan te raden een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Mocht het later in het traject op een juridische geschil uitdraaien, dan bent u daarvoor adequaat verzekerd. Veel rechtsbijstandsverzekeringen hebben een wachtperiode oplopend tot drie maanden. Zorg dus dat u de verzekering ruim op tijd afsluit en dat deze ingaat op het moment dat de aannemersovereenkomst wordt getekend.

Aanbesteding en gunning van de woning

Nadat u één of meerdere aannemers geselecteerd heeft kan de aanbesteding plaatsvinden. De aanbesteding is een prijsaanbod van de aannemer voor de bouw van uw woning. Deze aanbesteding vindt plaats op basis van het bestek (uitgebreide bouwtekeningen en een geschreven omschrijving van het werk en de te gebruiken materialen) die worden aangeleverd door de architect. U kunt de aanbesteding zelf doen, door de architect laten uitvoeren of door een bouwkundig adviesbureau.

Er zijn verschillende wijze van prijsvorming door een aannemer mogelijk maar u wordt geadviseerd te werken met een vaste prijs. Op deze manier is het budget goed te bewaken in tegenstelling tot prijsvorming d.m.v. een uurtarief of door middel van een open deelbegroting. Met deze laatste twee bent u over het algemeen duurder uit. U heeft echter wel meet middelen voor sturing op kwaliteit waardoor deze wijze van prijsvorming in sommige gevallen wenselijk is.

Bij de aanbesteding kunt u de keuze maken tussen een prijsopgave van één aannemer of van meerdere. In het geval van aanbesteding aan één aannemer wordt geadviseerd deze duidelijk te maken dat u een kostenloze offerte vraagt. Aan de hand van deze offerte kan u inzicht krijgen in de kosten van de verschillende onderdelen van de te bouwen woning. Is de prijs te hoog, dan kan u besluiten het ontwerp 'uit te kleden' of, mocht u dat niet willen, een prijsopgave te laten doen door een andere aannemer. Door de vrijblijvende, kostenloze offerte loopt u in die situatie niet het risico een rekening van de eerste aannemer te krijgen.

In het geval van aanbesteding aan meerdere aannemers (ook wel onderhandse aanbesteding genaamd) doet u de prijsopgave aan de verschillende partijen bij voorkeur zoveel mogelijk op het zelfde moment. Het is hierbij verstandig aan alle partijen te melden dat een prijsopgave aan meerdere partijen gevraagd wordt in de hoop dat de partijen daardoor scherper calculeren. Het wordt echter afgeraden aan te geven welke partijen dit zijn. Dit is voor de aannemer ook niet van belang. Eventueel kunt u een prijsopgaaf laten maken bij een aannemer buiten de regio om zo prijsafspraken te voorkomen.

Het is ook bij deze aanbestedingsmethode raadzaam om de offertes vrijblijvend op te vragen. De calculatiekosten zullen dan door de geselecteerde aannemer in de prijsopgave verwerkt worden. Voordat u de opdracht gunt aan een van de (meestal de goedkoopste) aannemers is er nog de mogelijkheid tot onderhandelen.

Contract met de aannemer

Voor het afsluiten van een contract met de aannemer zijn modelcontracten beschikbaar. Mogelijkerwijs komt een aannemer met een eigen contract, u wordt dan toch aangeraden een modelcontract te gebruiken of anders het contract zeer zorgvuldig door te (laten) nemen. Hierbij kunt u het contract van de aannemer vergelijken met het modelcontract van het GIW om zo deficiënties op te sporen. Het in schakelen van een extern adviseur is hierbij aan te raden.

De modelcontracten zijn onder andere te verkrijgen op www.eigenhuis.nl (lidmaatschap nodig), www.giw.nl of via uw (eventuele) kopersbegeleider. Door middel van een standaard aannemersovereenkomst voorkomt u dat er dingen buiten het contract worden gelaten die later voor een stijging van de kosten kunnen zorgen of voor ondermaats werk. In het geval van de eerder genoemde GIW-garantie zal de aannemer altijd met een modelcontract werken. Dit is een van de voorwaarden van de garantieregeling.

Bijlage 5

Politiekeurmerk Veilig wonen



Onderwerp: Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Geachte belangstellende,

Bij toekenning van een kavel, dient u met onderstaande eisen rekening te houden; Uw toekomstige woning wordt in een wijk gebouwd waarop het Politiekeurmerk Veilig Wonen[®] van toepassing wordt. Om te voorkomen dat uw woning buiten het Politiekeurmerk Veilig Wonen valt, adviseren wij u daarover contact op te nemen met uw aannemer. Om er zeker van te zijn dat uw woning volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilige Woning gebouwd wordt, dient u dit schriftelijk met uw aannemer overeen te komen.

Het politiekeurmerk stelt aan een woning een aantal eisen om het risico van een inbraak aanzienlijk terug te dringen. Gebleken is dat het inbraakrisico bij een volgens het politiekeurmerk beveiligde woning met ongeveer 90% afneemt. Ook voor u interessant dus.

Bouwbesluit

Met de wijziging van de regeling Bouwbesluit Nieuwbouw is bepaald dat de NEN norm 5096 van toepassing is. Dit betekent dat niet alleen de kwaliteit van het hang- en sluitwerk moet voldoen, maar ook de weerstand die het totale element gedurende een bepaalde tijd moet kunnen bieden aan de algemeen gebruikelijke werkwijzen van inbrekers. Dit worden 'geattesteerde elementen' genoemd Deze elementen zijn voorzien van een KOMO-attest waarin ook de inbraakwerendheid staat vermeld.

Denk hierbij ook aan de gevelelementen op de verdiepingen van de woning die reëel bereikbaar zijn.

[Bij het aanvragen van uw bouwvergunning dient u een kopie van deze Komo-attest\(en\) of een gelijkwaardigheidverklaring mee te sturen.](#)

Politiekeurmerk

Om uw woning op het niveau van het Politiekeurmerk te brengen zijn niet alleen de eisen van inbraakwerendheid voldoende. Ook verlichting speelt een belangrijke rol.

Verlichting

Om de woning aan de verlichtingseisen te laten voldoen dienen er aansluitpunten voor verlichting bij **alle bereikbare entrees (voor,- achter, tuin, garage en/ of balkondeuren) van de woning te zijn aangebracht.**

In de praktijk blijken niet alle bereikbare entrees (b.v. balkondeuren en achterdeuren) van een aansluitpunt voor verlichting te zijn voorzien.

Deze voorzieningen zijn veelal na de oplevering van de woning niet meer of tegen hoge kosten te realiseren.

Garagedeuren

Garagedeur(en) van zowel aangebouwde als losstaande garages dienen inbraakwerend te zijn en voorzien van een Komo-attest of een gelijkwaardigheidverklaring.

(Weerstandklasse 2).

Rookmelder(s)

Er dient op elke slaapverdieping (hal, overloop) tenminste één rookmelder geplaatst te zijn.

Aanvullende eis.

Indien uw woning een waarde heeft van 1,5 maal de gemiddelde verkoopwaarde in de regio, is het aanleggen van loze leidingen naar de voordeur en de achterpui op de benedenverdieping aan te bevelen. Dit in het geval van een eventuele later aan te leggen elektronische alarminstallatie.

Voordelen

Wat zijn voor u de voordelen van een volgens het politiekeurmerk beveiligde woning?

- de garantie van een kwalitatief goed beveiligde woning
- verkrijging **certificaat Veilige Woning** van het Politiekeurmerk Veilig Wonen
- een jaarlijkse aantrekkelijke korting (10-20%) op uw inboedelverzekering bij de meeste verzekeringsmaatschappijen

Omtrent advisering met betrekking tot de basiseisen van het Politiekeurmerk kunt u of uw aannemer contact opnemen met de bouwplanadviseur in de gemeente Almere. De bouwplanadviseur is voor het maken van een afspraak bereikbaar onder telefoonnummer 036 – 5486397 of 06- 53299978. **Voor het opvragen van het certificaat Veilige Woning is het noodzakelijk uw woning vòòr oplevering te laten inspecteren door de bouwplanadviseur.**

Contactadres: Stichting Veiligheidszorg Almere | Postbus 1608 | 1300 BP Almere

Bijlage 6

Particulier opdrachtgeverschap en toezicht

Het volgende zijn aandachtspunten van het Team Toezicht van de afdeling VTH voor de uitvoering van de bouw, gebaseerd op de bouwvoorschriften.

Algemeen

De Woningwet geeft via het Bouwbesluit de minimale technische eisen aan waaraan een woning moet voldoen. Deze eisen hebben te maken met veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. De woning is in het vergunningstadium daarop getoetst en het toezicht erop in de bouw ligt in het verlengde daarvan. Daarnaast is in de gemeentelijke Bouwverordening aangegeven wat ondermeer de plichten zijn van de betrokken partijen bij de uitvoering.

Een daartoe aangewezen inspecteur van het team Toezicht houdt tijdens de bouw van de woning hierop (steekproefsgewijs) toezicht. Dit is geen dagelijks toezicht en het ziet alleen toe op de technische aspecten.

Het is daarom raadzaam om, naast deze aspecten, ook voor coördinerende en financiële zaken zelf een opzichter/bouwbegeleider in te huren.

Op grond van onze jarenlange bouwtoezichtervaring geven we hierna de belangrijkste punten waaraan vooraf en tijdens de uitvoering aandacht besteed moet worden.

Vlak nadat de bouw van een woning is gestart en de eerste contacten zijn gelegd, spreekt de inspecteur van het team Toezicht een datum af om de bouwvergunning door te spreken. Onderstaande zaken komen hierin ook aan bod. Hiermee wordt geprobeerd om te voorkomen dat er gedurende het bouwproces a Hiermee wordt geprobeerd om te voorkomen dat er gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan.

Administratieve regelgeving (Bouwverordening)

1. Gelet op het voorkomen van overlast voor de omgeving mag de bouw plaatsvinden op werkdagen, tussen 7.00 's morgens en 7.00 's avonds.

2. Controles op meldingen door Team Toezicht vinden plaats op werkdagen tussen 8.00 's morgens en uiterlijk 16.00 uur 's middags.

3. Meldingsplicht door of namens de vergunninghouder, minimaal 2 maal 24 uur van te voren:

- start grondwerk
- start heiwerk en
- het ter controle aanbieden van de riolering
- Meldingsplicht idem, minimaal 1 maal 24 uur van te voren: storten van beton/ ter controle aanbieden van de wapening

4. Meldingsplicht idem van het gereedkomen van het werk en onderdelen daarvan. (Bouwverordening artikel 4.12)
5. Bouwveiligheid: het bouwterrein, dat mogen ook meerdere aaneengesloten kavels zijn, moet volledig en adequaat worden afgescheiden van het openbare gebied en van kavels die al worden bewoond. Dit kan worden bereikt met de plaatsing van bijvoorbeeld een matafrastering van voldoende sterkte met een hoogte van 2 meter
6. De hoogteligging van de woning t.o.v. het aangegeven straatpeil ligt vast. Hiervan mag niet worden afgeweken.

Technische regelgeving (Bouwbesluit)

ALGEMEEN

1. Heiwerk
 - alle palen kalenderen (slaggegevens registreren) en vervolgens deze zgn. kalendergegevens ter controle opsturen via de constructeur naar het team Toezicht. Kalenderen door de heier is niet toegestaan, deskundig heitoezicht is vereist.
 - stem lengte van heipalen af op heien vanaf maaiveld of vanuit de bouwput.
2. Funderingsbalken
 - let op voldoende steklengte van de paalwapening, voldoende draagkrachtige en vochtongevoelige werkvloer, goede aansluiting hiervan op de palen en juiste en voldoende afstandhouders op de balkwapening
 - voorkom onderloopsheid (wegspoelen van terras e.d.!) door het opzetten van schoon zand onder een talud van 45 graden tegen de binnenzijde van de betonrandbalken. Met name bij prefab funderingen eerst heel goed tot de onderkant van de fundering pvullen, voor dat met het aanbrengen van een talud wordt begonnen.
3. Denk aan het dichtzetten/aanvullen van sparingen in de funderingsbalken om daarmee ongedierte te weren.
4. Riolering – denk aan juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond klinkt na opspuiting van het schone zand in 10 jaar tijd, onbelast, zo'n 30 cm in. (zie informatie bij bouwvergunning). Denk aan een adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan.
5. Het is raadzaam om de bouwkaavel, of meerdere aaneengesloten kavels, te voorzien van een drainagesysteem om daarmee in ieder geval de kruipruimte “droog” (watervrij) te kunnen houden.
6. Breng de constructeur op de hoogte van al het leidingwerk van installaties in met name vloeren zodat daarmee in de constructie rekening gehouden kan worden (houd ruimte over voor beton!).
7. Zorg bij openhaarden voor voldoende, afsluitbare beluchtingsvoorzieningen, en een juiste uitmonding van het rookkanaal, ook gelet op aangrenzende woningen.
8. Zorg voor afdoende afsluiting van doorvoeren in de beganegrondvloer, met name die in de vloer van de meterkast.
9. Denk aan de vereiste duurzaamheid van 50 jaar voor essentiële constructieonderdelen. Denk hierbij aan r.v.s. spouwankers, thermisch verzinkte en gecoate staalconstructies, metselwerkdragers etc. etc
10. Bij de eindcontrole zal Team Toezicht ook het toepassen/aanbrengen van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen meenemen die in het kader van de energiezuinigheid en gezondheid in de bouwvergunning zijn opgenomen.
11. Bij de uitvoering van balustrades, balkonafscheidings e.d. wordt extra gelet op de eisen die betrekking hebben op de doorvalveiligheid en overklauterbaarheid (geen horizontale

delen, maaswijdte van gasconstructies maximaal 30 mm, voldoende glasdikte bij glazen constructies etc. etc.).

12. Denk aan de (wind)verankering van dakpannen en aan noodoverstorten bij platte daken.

RIJWONINGEN EN GESCHAKELDE WONINGEN

Naast bovengenoemde zaken verdienen bij de rijwoningen en geschakelde woningen ook nog de volgende aspecten de aandacht, met name als er sprake is van verschillen in de bouwfaserings.

Hierbij kan gedacht worden aan een situatie waarbij er nog een tussenwoning moet worden gefundeerd terwijl de aangrenzende woningen al worden bewoond.

1. Hoe is dan de bereikbaarheid voor heismachines en de uitvoerbaarheid van de gewenste paalfundering.
2. Wordt het een op zich zelf staande fundering of vormt de fundering een integraal onderdeel van de aangrenzende funderingsconstructies. En in het laatste geval, hoe wordt dan voldaan aan de eisen met betrekking tot contact-en luchtgeluidsisolatie.
3. Hoe wordt voorzien in de stabiliteit van de woning en wat zijn de consequenties daarvan voor o.a. de fundering.
4. Hoe wordt invulling gegeven aan de eisen m.b.t. de geluidsisolatie van de woningscheidende constructies
5. Idem voor wat betreft de eisen m.b.t. warmte-isolatie en regenwerendheid van de verschillende woningscheidende constructies die (tijdelijk) fungeren als buitengevelconstructie.
6. Idem voor de afvoer van het hemelwater

Bijlage 7

Ontwerpeisen opvang grond- en regenwater in Columbuskwartier Zuid (ik bouw aan de singel)

1 Duurzame afvoer van grond- en regenwater in Columbuskwartier

In Columbuskwartier wordt er gestreefd naar een duurzame afvoer van regenwater. Dat wil zeggen dat we 'schoon' regenwater gescheiden houden van het huishoudelijk afvalwater en dat het water zo lang mogelijk in de wijk wordt vasthouden. De volgende methoden worden daarom toegepast in Columbuskwartier:

Scheiden van het regenwater van afvalwater uit toilet en gootsteen wordt bereikt door regenwater bovengronds via de straat af te voeren;

Vasthouden van regenwater in de wijk wordt bereikt door het via infiltratiestraatwerk te infiltreren in de bodem of het via een gotensysteem af te voeren naar de watergangen;

Het toepassen van duurzame bouwmaterialen voorkomt dat regenwater vervuult.

Scheiden van hemelwater van het afvalwater

Bij veel huizen stroomt regenwater van het dak en terras / tuin naar het openbare riool. Dat gebeurt via regenpijpen en putjes. Het riool voert het water af naar de rioolwaterzuivering. Dit is zonde. Want dit regenwater is schoon en hoeven we helemaal niet te zuiveren. Bovendien ontstaan er problemen als het riool te veel regenwater moet verwerken. Dat gebeurt steeds vaker, vanwege een veranderend klimaat. Maar ook omdat particulieren meer en meer hun tuinen en straatjes betegelen, en regenwater razendsnel richting het riool stroomt.

Veel gemeenten nemen allerlei maatregelen om te voorkomen dat er te veel regenwater in het riool komt. Dit willen we ook in het Columbuskwartier en u kunt ons daarbij helpen.

Hieronder staan een drietal methoden waarmee de afvoer van regenwater wordt vertraagd:

- Uw tuin niet dichtleggen met tegels;
- Aan de randen van uw tuin borders, gras of grind leggen, zodat water in de bodem zakt;
- Water in uw tuin aanleggen.



Figuur 1 Oppervlakkig afvoeren regenwater

Regenwaterafvoer in Columbuskwartier via gotensysteem

De afvoer van regenwater van verhard en onverhard oppervlak in het plan kent een onderscheid naar vervuild en schoon regenwater. Het regenwater van intensief bereden wegen (> 500 voertuigen/dag) en grotere parkeerplaatsen wordt apart ingezameld via infiltratiestraatwerk en via filtersystemen op nabijgelegen op en water geloosd. De autoluwe binnengebieden in 'de driehoek' worden apart via leidingen ingezameld en geloosd op de watergangen. De autoluwe binnengebieden in het zuidelijk deel wordt oppervlakkig via brede goten afgevoerd naar de watergangen. Het benodigde reliëf is hierop afgestemd.

Wegen en paden direct langs de watergangen worden via bermassage afgevoerd. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden hier eveneens oppervlakkig via goten naar de straat afgevoerd. Voorhergebruik en extra berging worden veel woningen voorzien van een regenton voor bewatering van de tuinen.

Schoon houden van regenwater

Om milieuvervuiling te voorkomen, moeten we regenwater zo schoon mogelijk houden. Daarin hebt u ook een rol. U houdt regenwater schoon door:

- Geen chemische (onkruid)bestrijdingsmiddelen te gebruiken;
- Uw auto te wassen op een speciale autowasplaats in de wijk, of in de wasstraat (bij het tankstation);
- De dakgoten van uw woning regelmatig reinigen.

2 Grondwater

Almere en ook het Columbuskwartier liggen op de voormalige bodem van het IJsselmeer. Vanwege de lage ligging van Almere komt grondwater onder druk omhoog uit diepere zandlagen (kwel). Om grondwateroverlast (vocht in de kruipruimte, etc.) te voorkomen moet grondwater worden afgevoerd.

De ondergrond bestaat uit klei en klei heeft de eigenschap dat het water goed vast houdt. Om toch grondwater te kunnen afvoeren is het noodzakelijk om de bodem op te hogen met zand. Dit is in het Columbuskwartier gebeurd door gemiddeld 1 meter zand aan te brengen. Geïnfiltreerd regenwater en kwelwater kan door deze zandbodem goed worden afgevoerd. De afvoer wordt verbeterd door de aanleg van drainage. De drainage voert het water af naar sloten in de omgeving.

Drainage verbetert de afvoer van grondwater. In het Columbuskwartier bent u als eigenaar zelf verantwoordelijk voor de afwatering van grondwater van uw perceel. De gemeente voert buiten het perceel het grondwater af via cunetdrainage in de weg. Om de afvoer mogelijk te maken moet de drainage aan een aantal ontwerpeisen voldoen.

3 Ontwerpeisen

3.1 Regenwater

In principe dient alle neerslag die op het perceel valt, en niet infiltreert in het zandpakket, bovengronds te worden aangeleverd (zie figuur 1) bij de perceelgrens. Voor regenwater afkomstig van daken betekent dit dat de regenpijp eindigt vlak boven het maaiveld en dat, bij voorkeur via een goot, het over het oppervlak wordt afgevoerd naar de perceelgrens. Indien regenwater wordt geïnfiltreerd dient hiervoor op enige afstand van de woning een voorziening (wadi of grindkoffer met drainage) aangebracht te worden. Bovengronds afvoeren vermindert de kans op foutieve aansluitingen en dus vermenging van schoon regenwater met huishoudelijk afvalwater.

De regenwaterafvoer dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Regenwater bovengronds aanbieden op de perceelgrens, zorg ervoor dat de tuin licht afloopt in hoogte in de richting van de weg.
- De regenpijp mag niet worden aangesloten op de drainage;
- Regenwater mag niet worden vermengd met huishoudelijk afvalwater.

3.2 Drainage ontwerp

Overtollig grondwater wordt afgevoerd door drainageleidingen. Iedere woning dient zijn eigen drainage te krijgen. Bij vrijstaande woningen of twee onder één kap wordt de drainageleiding zo dicht mogelijk om de gehele woning heen gelegd (zie figuur 2 en 4). Bij geschakelde/aaneengesloten bebouwing wordt de drainageleiding in het midden onder de woning aangelegd (zie Figuur 4). De drainage dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Op de kavelgrens moet een doorspuitpunt komen. Deze wordt door de gemeente aangelegd. De eigenaar dient hier zijn drainage op aan te sluiten;

De aansluiting vindt plaats op de kavelgrens op een hoogte binnenonderkant buis van NAP - 4,25 m;

De minimale diameter van de drainage is $\varnothing 80\text{mm}$.

Om de drainage zo lang mogelijk te laten functioneren adviseren wij het volgende:

Voor geschakelde/aaneengesloten bebouwing wordt geadviseerd de drain in een laag punt bovenop de klei te leggen (zie Figuur 4);

Voor vrijstaande woningen wordt geadviseerd de drainage langs de gevel op de klei aan te leggen (zie figuur 5).

Om een goede toestroom van grondwater mogelijk te maken wordt geadviseerd de drainage in een grindkoffer van circa 400 x 400 mm aan te leggen.

Om problemen met wortelingroei te voorkómen wordt geadviseerd de grindkoffer te omhullen met een anti-worteldoek.

Leg op knikpunten in de leiding doorspuitpunten aan.

Het vaste onderhoud van het drainagesysteem bestaat uit het periodiek reinigen (doorspuiten) van de drainageleidingen en -putten. Hiermee worden verstoppingen als gevolg van zandinspoeling en ijzerafzettingen tegengegaan. Geadviseerd wordt in beginsel de drainageleidingen jaarlijks te reinigen. Geadviseerd wordt de onderhoudsfrequentie na enkele jaren opnieuw te beoordelen en zonodig te wijzigen.

Om vochtoverlast in de woning te voorkomen wordt daarnaast het volgende geadviseerd:

Leg de kruipruimtebodemplaat maximaal 0,5 m onder de onderkant van de vloer aan.

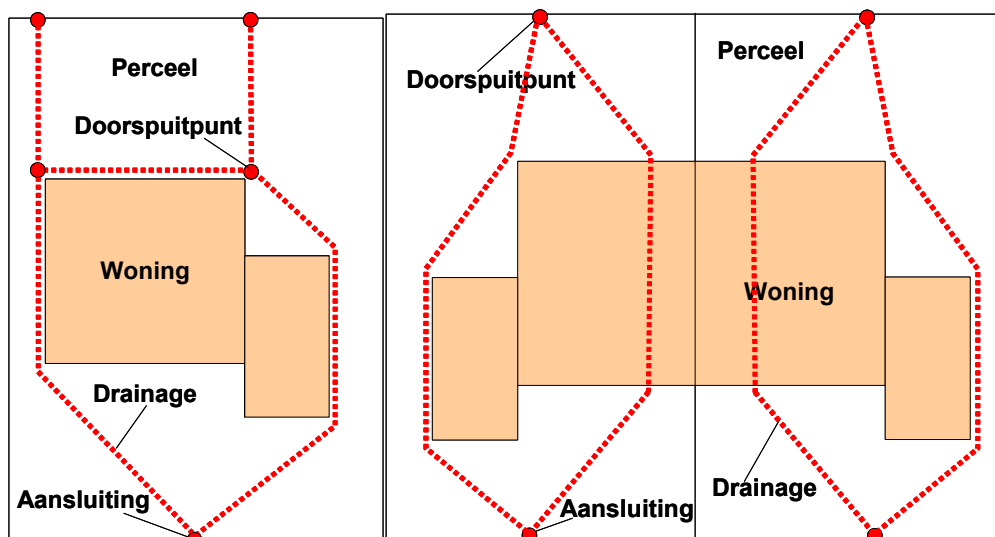
Maak de begane grondvloer waterdicht, dicht doorvoeren in de vloeren af (doorvoeren in de meterkast, van de wasbakafvoer etc.) met bijvoorbeeld porschuim.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende richtprijzen (excl. BTW):

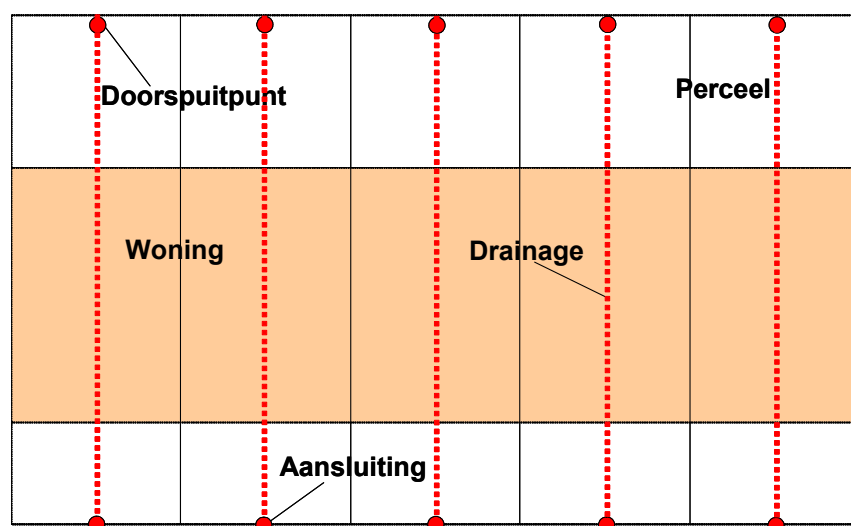
Aanleg drainage kleine kavel circa € 2.000,- , middelgrote kavel circa € 3.000,-, grote kavel circa € 5.500,-.

Doorspuiten kost per keer circa € 200,-, wanneer drainage bij meerdere woningen tegelijk wordt doorgespoten kunnen de kosten aanzienlijk omlaag worden gebracht.

Op www.riool.info staat hoe u in uw eigen tuin regenwater kunt verwerken. Op een veilige en mooie manier.

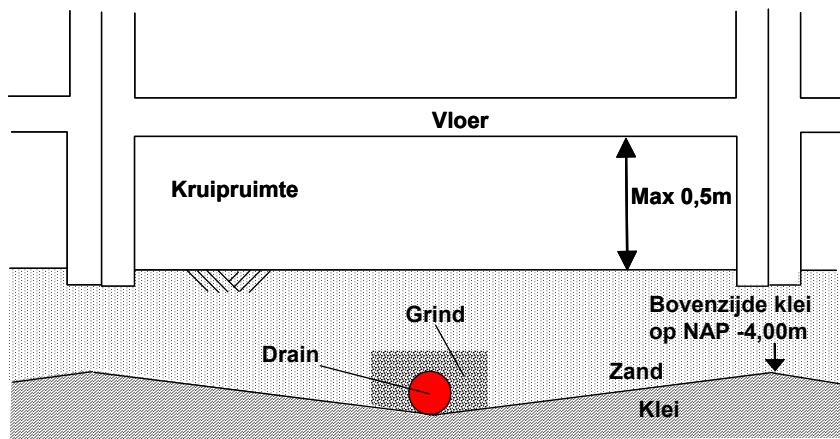


Figuur 2 Ligging drainage bij vrijstaande woningen of twee onder één kap

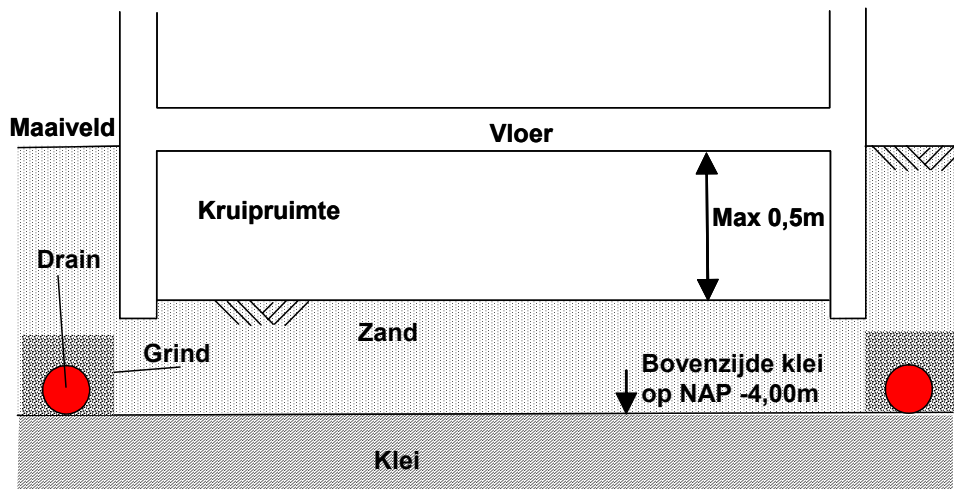


Figuur 3 Ligging drainage bij geschakelde/aaneengesloten bebouwing

Figuur 4 Dwarsdoorsnede drainage bij geschakelde/aaneengesloten bebouwing



Figuur 5 Dwarsdoorsnede drainage bij vrijstaande/twee-onder-een-kap bebouwing



Enkele voorbeelden van oppervlakkige regenwaterafvoer



Figuur 6. Aansluiting dakafvoer op straat door middel van goot



Figuur 7, regenwaterafvoer bovengronds direct aan de straat, afvoer opgenomen in gevel



Figuur 8, regenwaterafvoer direct aan de straat met een 'afkoppelsteen'



Figuur 9, regenwaterafvoer opgenomen in gevel

Bijlage 8

Literatuur en documentatie

Een huis op maat..ook voor u?

Handboek particulier opdrachtgeverschap van de gemeente Almere

www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl of www.almere.nl

Bouw uw eigen huis

Handboek van Vereniging Eigen Huis

www.eigenhuis.nl

Bouwen met een architect

Brochure van Bond van Nederlandse Architecten

www.bna.nl

ORGANISATIES

Archined

www.archined.nl

Architectuur Lokaal

www.arch-lokaal.nl

Belastingdienst

www.belastingdienst.nl

Beroepsvereniging van Nederlandse

Interieurarchitecten

www.bni.nl

Bond van Nederlandse Architecten

www.bna.nl

Informatiecentrum Eigen Bouw

www.iceb.nl

Kadaster

www.kadaster.nl

Kamer van Koophandel

www.kvk.nl

Ministerie van Vrom

www.vrom.nl (dossier bouwregelgeving)

www.vrom.nl (dossier bouwstoffenbesluit)

www.vrom.nl (dossier eigenbouw)

Nationale Hypotheek Garantie

www.nhg.nl

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting

www.sev.nl

INTERNETPORTALEN

AEC info

www.aecinfo.nl

Bouwned

www.bouwned.nl

Bouwweb

www.bouwweb.nl

Duurzaambouwen.startpagina.nl

www.duurzaambouwen.startpagina.nl

Nieuwbouw.pagina.nl

www.nieuwbouw.pagina.nl

Nieuwbouwwoningen.nl

www.nieuwbouw-woningen.nl

Particulier opdrachtgeverschap

www.particulieropdrachtgeverschap.nl

Zoekenarchitect.nl

www.zoekenarchitect.nl

Hoogheemraadschap

www.zuiderzeeland.nl

Bijlage 9

Verklarende woordenlijst

Vakterm /begrip	Omschrijving
Aanbesteden	Het beschikbaar stellen van de uitvoering van een bepaald werk voor een prijsopgave. Dit kan enkelvoudig of meervoudig.
Aannemer: aansprakelijkheid	Volgens het model van de koop-aanneemovereenkomst is de aannemer tot 20,5 jaar na de oplevering aansprakelijk voor gebreken die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantasten.
Aannemer: onderaannemers	Partijen die in opdracht van de aannemer werk aannemen (partijen die heien, funderen, metselen, voegen, timmeren, ramen leveren, kozijnen leveren, de loodgieter, de afbouwer, de dakdekker).
Akte van levering	Hierin wordt de levering van grond en eventueel de gebouwde woning(en) door de notaris vastgelegd.
Anti-speculatiebeding	Beperkende voorwaarden bij verkoop van woning of grond om te voorkomen dat ermee gespeculeerd wordt. Voorbeeld: als een nieuw opgeleverde woning binnen vijf jaar verkocht wordt, moet het verschil tussen de transactieprijs en de oorspronkelijke prijs afgedragen worden aan de verkoper met wie de antispeculatie is afgesproken, vaak de gemeente.
Appartementsrechten	Bij gestapelde bouw wordt een complex bij de notaris via een splitsingsakte gesplitst in appartementsrechten. De bezitter van het appartementsrecht is na het passeren van de splitsingsakte automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren.
Architectenhonorarium	Het bedrag dat de architect vraagt voor zijn werk, betaling geschiedt meestal volgens de methodiek die is vastgelegd in de SR '97 (zie SR '97).
Bankgarantie	De bank garandeert dat zij na aanmaning uw schuld waarvoor zij garant staan, voldoen. Het wordt gebruikt als een waarborg wanneer een levering nog niet geschied is. In plaats van een bankgarantie kan ook een waarborgsom betaald worden, meestal 10% van het totale leveringsbedrag.
Beeldkwaliteitplan	Het beeldkwaliteitplan is een middel om 'richting' te geven aan bouwplannen. In een beeldkwaliteitplan wordt aan de hand van foto's en schetsen een beeld gegeven van de gewenste kwaliteiten voor de te ontwikkelen woonomgeving. Vaak wordt in een beeldkwaliteitplan duidelijk wat voor (architectonische) stijl/karakter de plannenmakers voor ogen hebben. Het beeldkwaliteitplan vormt een brug tussen een stedenbouwkundig uitwerkingsplan en het architectonische ontwerp.
Bestek	Uitgebreide werkomschrijving in woord en tekening van een te realiseren bouwwerk inclusief de plaatsbepaling, het materiaal en de uitvoering.
Bestektekeningen	De tekeningen (plattegronden, aanzichtdoorsneden, tekeningen van constructies en installaties) behorend bij het bestek.
Bestemmingsplan	Door de gemeenteraad vastgesteld plan dat de bestemming voor een locatie vastlegt.
Bezwaarprocedure	Omwonenden kunnen bezwaar indienen bij de aanvraag van de bouwvergunning of de wijziging van een bestemmingsplan.
Bijkomende kosten	De bijkomende kosten - onderdeel van een stichtingskostenbegroting - bestaan grofweg uit architectenhonorarium, leges, notariskosten, projectmanagement, (juridische) advieskosten, aansluitkosten en onvoorziene kosten.
Bodemgeschiktheidsverklaring	Verklaring dat de grond geen verontreinigingen bevat waardoor deze niet geschikt is voor woningbouw. Deze verklaring moet overlegd worden bij de aanvraag van een bouwvergunning. Ook wel schoongrondverklaring genoemd.

Vakterm /begrip	Omschrijving
Bond van Nederlandse Architecten	Belangenvereniging van architecten. Volgens eigen zeggen: 'Architecten leveren binnen de BNA een gezamenlijke inspanning om optimale voorwaarden te scheppen voor de uitoefening van hun beroep, door ontwikkeling van hun vakmanschap, versterking van hun ondernemerschap en de maatschappelijke, culturele en economische profilering van architect en architectuur.' Ongeveer eenderde van de architecten is lid van de bond. Zie ook www.bna.nl .
Bouwbesluit	Regeling van het Rijk: geeft minimum technische bouwvoorschriften voor een bouwwerk. Deze worden getoetst bij het verlenen van een bouwvergunning. De voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.
Bouwcoördinator	Inspecteert en begeleidt bouw en coördineert tussen partijen en houdt de betaling aan de aannemer in de gaten.
Bouwrente	Alle rente die de koper moet betalen tijdens de bouw aan de aannemer en de geldverstrekker: uitstelrente, boeterente, financiële vergoeding, hypotheekrente.
Bouwrijpe grond	Grond die geschikt is (gemaakt) om te bebouwen.
Bouwsomlimiet	Bij de opdracht aan de architect meegegeven maximumbedrag om het bouwwerk te realiseren.
Bouwteamverband	In een bouwteam wordt één aannemer al tijdens de planfase gevraagd om in een bouwteam (bestaande uit opdrachtgever, architect en overige adviseurs en aannemers) deel te nemen. De plannen worden dus in samenspraak met de aannemer ontwikkeld. Voordeel is dat er een goed zicht is op de kosten. Nadeel is dat er geen concurrentie is. Het toetreden van een aannemer in een bouwteam wordt vaak voorafgegaan door een selectieprocedure.
Bouwvergunning	Vergunning van gemeente die afgegeven wordt na toetsing van bouwtekeningen, constructieberekeningen en Energie Prestatie Normberekening aan het bouwbesluit, en ontwerp aan het bestemmingsplan en de eisen van welstand.
Bouwverordening	Gemeentelijke verordening die onder andere de stedenbouwkundige eisen, de procedure voor de bouwvergunning en de regels voor het gebruik van het bouwwerk weergeeft.
Bouwvolume	Het bruto-bouwvolume is het volume dat wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld.
Brutovloeroppervlakte (BVO)	Oppervlakte inclusief gevels, constructieonderdelen, binnenwanden trapgaten, schoorstenen et cetera.
Burenrecht	Wettelijk vastgelegde rechten en verplichtingen van de eigenaars van naburige, dat wil zeggen aan elkaar grenzende, erven.
Casco	Alleen de dragende constructie van een gebouw.
Cataloguswoning	Een reeds ontworpen woning met vaste bouwpreis die uit een catalogus kan worden besteld.
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Een groep particulieren - georganiseerd in een stichting of vereniging - verwerft een bouwlocatie en realiseert vervolgens naar eigen inzichten een project voor eigen gebruik.
Constructeur	Tekent de constructieve details en berekent het dragend vermogen van de constructies van het bouwwerk.
Constructie All Risk verzekering (C.A.R.)	Verzekering die aan alle partijen dekking biedt tegen materiële schade (en/of verlies) die ontstaat tijdens de uitvoering van de bouw, kost ongeveer 0,25% van de totale bouwkosten.
Definitief ontwerp	Een nadere uitwerking van het VO (voorlopig ontwerp). De architect treft voorbereidingen voor de aanvraag van de bouwvergunning. In deze fase wordt ook een kostenbegroting gemaakt.
Definitiefase	In de definitiefase van een project wordt precies vastgelegd hoe en met wie het project gerealiseerd gaat worden. Er wordt een plan van aanpak en programma van eisen gemaakt. Bij een collectief project wordt er een rechtspersoon opgericht en worden er afspraken over de organisatie gemaakt.
Depotentvergoeding	Voor het bedrag in het bouwdepot wordt een rentevergoeding gegeven aan de hypotheeknemer.
Directievoerder	Inspecteert en begeleidt de bouw: ziet erop toe dat het project conform bestek en tekeningen wordt gerealiseerd.

Vakterm /begrip

Economisch eigendom

Energie Prestatie Norm (EPN)
Enkelvoudige aanbesteding

Erfdienstbaarheid

Garantie Instituut Woningbouw
(GIW)

Garanties, verzekeringen en
waarborgen
GBO

Groeiwoning

Grondrente
Huurwaardeforfait

Hypotheek

Hypotheekgever

Hypotheeknemer

Hypotheekaktekosten

Hypotheekrente
Initiatieffase

Juridisch eigendom

Kadaster

Kamer van koophandel

Omschrijving

Bij economisch eigendom draagt men alle rechten en plichten over en kan de verkrijger - de opdrachtgever - er feitelijk over beschikken. De grond komt pas in juridisch eigendom wanneer de transportakte is ingeschreven bij het Kadaster.

In het Bouwbesluit opgenomen norm over energieverbruik. Aanbestedingsvorm waarbij via een éénmalige inschrijving het werk aan de laagste inschrijver wordt gegund. Tegenovergestelde van meervoudige aanbesteding waarin gefaseerd de uitvoerende partij wordt bepaald.

Bij erfdienstbaarheid hebben de eigenaars van twee verschillende erven een afspraak gemaakt die voor het ene erf een voordeel en voor het andere erf een nadeel oplevert.

Instituut voor nieuwbouw dat kwaliteit en afbouw garandeert als de aannemer failliet gaat of weigert gebreken te herstellen. Zie www.giw.nl

Zie GIW, SGWN, STIWOGA, Stichting Bouwgarant, Constructie All Risk verzekering, NHG.

Gebruiksoppervlakte, het gaat om de werkelijk bruikbare woonoppervlakte en verkeersruimte: de verblijfsruimte.

De woning wordt niet in één keer volledig opgeleverd maar in gedeeltes gebouwd. De bouw is een continu proces in plaats van een eenmalig project. Voordeel is dat de kosten gespreid worden, waardoor de woning betaalbaar wordt en uiteindelijk meer wensen ingewilligd kunnen worden. Het is met name interessant als u uitzicht heeft op inkomensstijging. Nadeel is dat uw woning een tijdlang niet af is, u vaak in de bouwrommel zit en u telkens moet sparen voor weer een stukje huis.

Zie uitstelrente.

Het bedrag dat de eigenaar van een woning zou kunnen verkrijgen door het verhuren van zijn woning. Dit bedrag moet opgeteld worden bij het persoonlijk inkomen voor de berekening van de inkomstenbelasting.

Een onroerende zaak (huis en grond) dient als onderpand voor een financiële lening. Daarmee krijgt de geldverstrekker zekerheid dat de verplichtingen worden nagekomen.

Degene die zijn onroerende zaak als onderpand aanbiedt en hiervoor een lening ontvangt van een geldverstrekker.

Degene die een lening verstrekt (financiële instelling) en hiervoor als onderpand een onroerende zaak accepteert.

Kosten van het Kadaster voor de registratie van de hypotheekakte in het hypotheekregister.

De rente over de hypotheecaire lening.

Gedurende deze fase ontstaat een idee, worden aan de hand van het globale budget de mogelijkheden bekeken en worden de wensen op een rijtje gezet. Bij collectief particulier opdrachtgeverschap wordt de kerngroep geformeerd. De zoektocht naar een locatie start.

Zodra de transportakte is ingeschreven bij het Kadaster, is het juridisch eigendom overgedragen.

Het Kadaster verzamelt gegevens over registergoederen in Nederland, houdt deze bij in openbare registers en op kadastrale kaarten en stelt deze gegevens tegen een vergoeding beschikbaar aan particulieren, bedrijven en andere belanghebbenden in de samenleving. Huizen en appartementen behoren tot 'registergoederen'. Zie ook www.kadaster.nl.

"De KvK werkt aan de groei en bloei van het bedrijfsleven" naar eigen zeggen. De KvK verschaft in ieder geval veel informatie voor en over bedrijven. U kunt hier onder andere informatie vinden over uw aannemer en architect. Zijn ze wel wie ze zeggen te zijn?

Vakterm /begrip

Koop-/aanneemovereenkomst

Omschrijving

De koper en verkoper gaan een overeenkomst aan waarbij de koper zich verplicht tot het betalen van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte van de daarbij behorende grond. De termijnen van eigendomsoverdracht worden hierin vastgelegd, de eigendomsoverdracht zelf geschiedt in een akte van levering. Het voordeel van deze constructie in een collectief project is dat de stichting of vereniging geen partij is in de verkoop van de woning, waardoor deze ook geen claims kan krijgen van haar eigen leden/betrokkenen. Bij de bouw van een woning waarbij de koper zelf de grond koopt, is deze constructie niet logisch, de grond wordt dan niet bij de overeenkomst betrokken.

Kosten koper (k.k.)

Bij een koopsom k.k. zijn in tegenstelling tot vrij op naam (VON) de volgende kosten niet in de koopsom inbegrepen: de overdrachtsbelasting (6%) of de BTW in het geval van nieuwbouw (19%), de kosten van het Kadaster en de notaris.

Leges

De kosten die aan de gemeente betaald dienen te worden voor het aanvragen van vergunningen en andere administratieve handelingen.

Mandeligheid

Er is sprake van mandeligheid wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van twee of meer eigenaars van verschillende erven en dient tot gemeenschappelijk nut van die erven.

Materieel

Gereedschap of machines die worden ingezet bij de bouw. Materiaal is hetgeen wordt verwerkt, materieel hetgeen waarmee het materiaal wordt verwerkt.

Meervoudige aanbesteding

Aanbestedingsprocedure waarin een aannemer in meerdere selectieronden wordt geselecteerd. Zowel een enkelvoudige als een meervoudige aanbesteding kan openbaar of onderhands worden uitgevoerd. Openbaar wil zeggen dat elke partij een inschrijving mag doen; onderhands wil zeggen dat alleen partijen op uitnodiging van de opdrachtgever een inschrijving mogen doen.

Meerwerk

Extra werk voor de aannemer in opdracht van de koper. Deze kosten worden niet meegenomen in de stichtingskostenbegroting die gebruikt wordt voor het aanvragen van subsidies en dergelijke.

Minderwerk

Minder werk voor de aannemer. De begrote kosten voor een werk dat niet uitgevoerd wordt, worden van de totale kosten afgetrokken.

Model opleveringsregel of 5%-regeling

Deze regeling geeft de koper het recht om 5% van de aanneemsom in depot bij een notaris te houden als 'stok achter de deur' om de bij oplevering geconstateerde gebreken en tekortkomingen snel verholpen te krijgen.

Nationale hypotheek garantie (NHG)

Borg- of garantstelling die wordt afgegeven voor een hypotheek; er wordt borg gestaan voor de terugbetaling van uw hypotheeklasten aan de geldverstrekker. Hierdoor wordt het risico voor de hypotheeknemer verlaagd. Zie www.nhg.nl

NEN

Normering door het Nederlands Normalisatie Instituut. Veel voorschriften uit het bouwbesluit zijn NEN-genormeerd.

Oplevering

Feitelijke levering van de woning aan de opdrachtgever. De tekortkomingen worden genoteerd in een opleveringsrapport (in de praktijk zijn dit er gemiddeld twintig per woning). Wordt de woning geaccepteerd, dan tekenen de koper en de verkoper het proces verbaal van oplevering. Bij de 'tweede' oplevering wordt gecontroleerd of de gebreken verholpen zijn. Dan wordt nogmaals het proces verbaal van oplevering getekend.

Opzichter

Inspecteert en begeleidt bouw.

Plan van aanpak

Beschrijft de projectorganisatie vanaf de definitiefase tot en met de beheerfase inclusief budget en keuze van de architect.

Planfase

Het verwerven van de locatie, het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp, opstellen bestek en bestektekeningen, het aanvragen van de bouwvergunning en het aanbesteden aan de aannemer.

Planproces

Het planproces bestaat bij particulier opdrachtgeverschap uit vijf fasen: initiatiefase, definitiefase, planfase, realisatiefase, beheerfase. Zie de afzonderlijke termen in deze encyclopedie.

Vakterm /begrip

Planvoorbereidingskosten

Omschrijving

Voordat met de daadwerkelijke bouw begonnen wordt, moeten kosten gemaakt worden, zoals kosten voor de organisatieopzet en de juridische kosten voor het oprichten van een vereniging en het maken van statuten. De grond moet gekocht worden, het architectenhonorarium is een flinke kostenpost en er moeten leges voor vergunningen betaald worden. Het risico is dat u deze kosten voor niets maakt als het project niet door blijkt te kunnen gaan. Zekerheid over de doorgang van het project moet zo snel mogelijk verkregen worden.

Programma van eisen

De opdrachtgever beschrijft hierin wat hij van het ontwerp verwacht. De eisen geven aan wat zeker gerealiseerd moet worden. De locatie dient bekend te zijn en het programma dient aan te sluiten bij de gemeentelijke eisen en randvoorwaarden. Eventueel kan een PvE worden uitgebreid met een programma van wensen, waarbij de wensen bestaan uit dat wat idealiter gerealiseerd wordt.

Realisatiefase

Fase waarin de woning gebouwd wordt. Controle op het gebouwde vindt plaats door directievoering en toezicht op en tijdens de bouw.

Rekenvergoeding aannemer

Vergoeding aan aannemer voor het maken van de offerte. Vergoeding wordt alleen betaald als dit van tevoren is afgesproken.

Risico

Bij particulier opdrachtgeverschap gaat u risico's aan. De belangrijkste risico's zijn: planvoorbereidingskosten: de kavel moet gekocht worden voordat er een bouwplan of begroting gemaakt kan worden en er moeten voorinvesteringen gedaan worden voordat er zekerheid bestaat over de doorgang van het project

Stichting Bureau
Architectenregistratie

De meeste werkzame architecten die hun architectendiploma hebben gehaald en twee jaar werkervaring hebben, schrijven zich hierbij in. Doordat er voorwaarden aanzitten waaronder het hebben van een diploma, geeft inschrijving bij dit bureau zekerheid over vakmanschap van de architect.

Seniorenlabel

Dit label stelt eisen aan de geschiktheid van woningen voor senioren. Dit label is inmiddels vervangen door Woonkeur.

SGWN

Stichting Garantie- en Waarborgfonds Nederland, de verplichtingen die de aannemer heeft ten opzichte van zijn opdrachtgever, kunnen gewaarborgd worden door de SGWN.

Sondering

Onderzoek naar de draagkracht van de bodem voor het bepalen van de funderingsconstructie.

SR '97

Standaard Voorwaarden Rechtsverhouding opdrachtgever-architect versie 1997: richtlijnen voor het bepalen van het honorarium van architecten. Er is onderhandelingsruimte in deze richtlijnen. Het volgen van deze richtlijnen is niet verplicht. Het is gebruikelijk het honorarium af te laten hangen van de uiteindelijke bouwkosten middels een formule. Ook zaken als aansprakelijkheid en eigendomsrecht zijn hierin geregeld.

Stedenbouwkundig plan

Plan waarin globaal omschreven wordt hoe een wijk eruit ziet en welke uitstraling daarbij moet worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundige
randvoorwaarden

Zie beeldkwaliteitplan.

Stichting Bouwgarant

Deze stichting garandeert het herstel van gebreken na oplevering of in de constructie als de aannemer deze niet wil of kan herstellen. Als de aannemer tijdens de bouw failliet gaat, vergoedt Bouwgarant de kosten van afbouw door een andere aannemer.

Stichting Woning Garantiefonds
(STIWOGA)

Stiwoga is een gespecialiseerde verzekeringsmaatschappij gericht op verzekerd bouwen. Met een bouwgarantieverzekering bent u verzekerd van de afbouw van uw woning of appartement als uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet gaat. Dit kan voor woningen die zowel met als zonder GIW-garantie gebouwd worden.

Stichtingskosten(begroting)

Alle kosten om het project te realiseren, bestaande uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.

Transportakte

Ook wel notarieel transport: de formele overdracht van de grond en het juridische eigendom van de woning van de verkoper aan de koper. Meer informatie over notarissen en hun tarieven op www.degoedkoopstenotarissen.nl.

Vakterm /begrip

Uitstelrente

Omschrijving

De rente die wordt berekend voor het uitstellen van betalen van de grond en bouwtermijnen. Bij de bouw van een huis wordt in termijnen betaald, eerst voor de grond en, naarmate de bouw vordert, voor de aanneemsom. Zolang de eigendomsoverdracht van de grond nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de koper recht op uitstel van betaling. De uitstelrente voor zowel de grondkosten als de aanneemsom is belastingaftrekbaar. De termijnen worden geregeld in de koop/aanneemovereenkomst.

Verschotten

Alles wat gedaan moet worden door de architect, maar wat niet onder het standaardwerk valt. Bijvoorbeeld de kosten voor reproductie van tekeningen, reiskosten en dergelijke. De hoogte van dit bedrag verschilt per project.

Voorlopig ontwerp (VO)

Een globale uitwerking van het programma van eisen in een ontwerp van gevels en plattegronden. De voorlopig ontwerpfase wordt afgesloten met een globale kostenbegroting.

Vrij op naam-prijs (VON-prijs)

De prijs inclusief BTW, de kosten voor inschrijving in het Kadaster en de notariskosten die de koper van een woning betaalt aan de verkoper. Niet inbegrepen in deze VON-prijs: kosten voor de bouwrente, afsluitkosten van een hypotheek, de aanvraag van een eventuele hypotheekgarantie, eventueel meerwerk en de inrichting. Commissie (in opdracht van de gemeente) die bepaalt of het gebouw binnen het welstandsbeleid van de gemeente valt. De commissie bestaat uit architecten en andere deskundigen. Het feit dat zij het werk van gediplomeerde deskundigen beoordelen op basis van subjectieve oordelen is vaak het mikpunt van kritiek. Meer informatie over de discussie omtrent welstand vind u op:
www.archined.nl/archined/NutenNoodzaakWels.0.html.

Welstandstoezicht

Gemeentelijk instrument voor het handhaven en ontwikkelen van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Welstandscriteria en procedures moeten vanaf juli 2004 in een Welstandsnota vastgelegd zijn.

WoonKeur

Een door SEV en Aedes ontwikkeld certificaat voor nieuwbouwwoningen, waar gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde de maatgevers voor de beoordeling van de woontechnische kwaliteit zijn. Het is samengesteld uit de eisen van het seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid.