



**Handboek
Mijn Eigen Wiericke,
Nieuwerbrug**

Trotse bewoners, stralende buurt



Steenvlinder maakt wonen zo persoonlijk mogelijk. Door mensen zelf de regie te geven op het bouwen, verbeteren en verduurzamen van hun

woning. En eigen baas zijn over de bouwstijl, materiaalkeuze, afwerking en het budget. Dat maakt hen trots als een huis.

“Met dit handboek willen we je alvast even op weg helpen. Heb je vragen of advies nodig, benader dan je Koperscoach.”

Patricia – Koperscoach Steenvlinder



Duurzaam en groen wonen in Mijn Eigen Wiericke

Zelf je kavel bebouwen, direct aan het water in Nieuwerbrug. Het kan in Mijn Eigen Wiericke, het zelfbouwproject van Steenvlinder in Nieuwerbrug. Omringd door water en groen, bouw je hier je eigen duurzame vrijstaande of geschakelde woning. Steenvlinder maakt zelfbouw toegankelijk en helpt je graag op weg in het proces. Jij ontwerpt, beslist en bouwt. Wil je duurzame materialen verwerken in je gevel? En wellicht veel glas? Bouw je een serre aan je woonkamer of creëer je liever extra ruimte met een dakkapel? De mooiste woning maak je zelf!

In dit handboek vind je uitleg over wat je kunt verwachten vanaf het moment dat je een optie neemt op een kavel en ontvang je informatie over het project. Heb je aanvullende vragen of wil je advies? Benader dan jouw Koperscoach. Zij denkt graag met je mee over de stappen die nodig zijn om je droomwoning te realiseren.

#trotsalseenhuis



Gino & Angelo
Zelfbouwers in Nieuwerbrug

In dit handboek

Stappenplan	6/7
• Stap 1: Neem een optie	6
• Stap 2: Mogelijkheden onderzoeken	6
• Stap 3: Teken de koopovereenkomst	6
• Stap 4: Plannen uitwerken	7
• Stap 5: Naar de notaris	7
• Stap 6: Bouw je eigen huis	7
Bouwen in en rondom Mijn Eigen Wiericke	8
• Bouw en woonrijp	8
• Parkeren	8
• Buitenberging	8
• Nutsvoorzieningen	8
• Vergunning	8
• Duurzaam bouwen	9
Beschikbare informatie	11

Disclaimer

Dit handboek is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden houdt Steenvlinder zich het recht voor om - tot aan de oplevering - wijzigingen in dit handboek aan te brengen.

Stappenplan



STAP 1: NEEM EEN OPTIE

Besluit je om een optie te nemen op een kavel in Mijn Eigen Wiericke, dan betaal je € 500,- optievergoeding. Hiermee reserveren wij jouw kavel exclusief voor jou gedurende maximaal zes weken. Na zes weken is het mogelijk om de optieperiode eenmalig kosteloos te verlengen met nog eens zes weken. Tijdens deze optieperiode onderzoek je de haalbaarheid van jouw plannen voor je woning. Onze Koperscoach begeleidt je hierin. Ze beantwoordt je vragen, helpt je op weg en brengt je in contact met het netwerk van Steenvlinder, zoals een financieel adviseur, kostendeskundige en een architect. Zodat je aan het einde van de optieperiode voldoende informatie en zekerheid hebt om de koopovereenkomst te kunnen tekenen. Belangrijk is dat je in elk geval het antwoord weet op de volgende vragen: Wat voor ontwerp wil ik? Wat kost het? Kan ik dat betalen?

STAP 2: MOGELIJKHEDEN ONDERZOEKEN

In Mijn Eigen Wiericke bouw je op de kavel zelf een nieuwbouwwoning naar eigen ontwerp. Hiervoor denk je vooraf na over wat voor huis je graag wil bouwen. Laat je ook goed

informereren over de benodigde duurzame installaties voor een gezonde, comfortabele en energiezuinige woning. Stel jezelf steeds de vraag: hoe kan ik mijn project financieel zo slim mogelijk organiseren, passend binnen mijn budget? Met je eerste ontwerp en kostenraming ga je naar een hypotheekadviseur, waarmee je de bouwkosten van je woning en jouw financiële mogelijkheden bespreekt. Zodra je inzichtelijk hebt wat de totale bouwkosten zijn, weet je welk budget je nodig hebt om jouw droomhuis te kunnen gaan bouwen.

STAP 3: TEKEN DE KOOPOVEREENKOMST

Als in de optieperiode blijkt dat het project haalbaar is voor jou, dan teken je bij je Koperscoach de koopovereenkomst. Bij het tekenen van de overeenkomst betaal je een reserveringsvergoeding van €5.000,-. Dit bedrag wordt later - samen met de eerder betaalde optievergoeding - in mindering gebracht op de betaling bij notariële levering. Met het tekenen van de overeenkomst koop je jouw kavel.

STAP 4: PLANNEN UITWERKEN

Nadat je de koopovereenkomst hebt getekend ga je je bouwplannen verder uitwerken. Hou daarbij je wensen- en eisenlijst bij de hand, zodat je de juiste afwegingen kan maken. Elke keuze kan bijdragen aan een betere of mooiere woning, maar bedenk telkens of het nodig, haalbaar en realistisch is. Geef de architect daarom vooraf een richtbudget mee, zodat er duidelijkheid is over wat wel en niet haalbaar is.

STAP 5: NAAR DE NOTARIS

Binnen negen maanden na het tekenen van de koopovereenkomst vindt de levering bij de notaris plaats. Bij de levering wordt jij eigenaar van de grond. Tijdens de overdracht betaal je de grondprijs. De eerdere optie- en reserveringsvergoeding worden verrekend. Het is belangrijk dat je je hypotheek hebt geregeld voorafgaand aan de levering. Om een hypotheek te krijgen heb je een taxatie en een (ingediende) Omgevingsvergunning nodig. Zowel de vergunning als een taxatie op basis van het ontwerp regel je zelf.

STAP 6: BOUW JE EIGEN HUIS

De grond is inmiddels bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat je na de overdracht direct kunt starten met het bouwen van je woning. Het is handig om voor die tijd je aannemer geregeld te hebben. Je mag over het bouwen van je woning twee jaar doen. Het is belangrijk dat je er zelf gaat wonen en dat je jezelf voor minimaal een jaar inschrijft op het adres van je woning. Vergeet niet bij de gemeente door te geven als je klaar bent met de bouw van je woning.

Bouwen in en rondom Mijn Eigen Wiericke

Aan de Oude Rijn en de Dubbele Wiericke ligt het gezellige dorp Nieuwerbrug. In de nieuwe woonwijk die hier ontstaat geniet je van de rust van het Groene Hart of bezoek je binnen dertig minuten de bruisende binnensteden van Utrecht, Rotterdam of Den Haag. Bouwen in Mijn Eigen Wiericke betekent dat je veel vrijheid krijgt om je eigen droomwoning te realiseren. Om goed te kunnen begrijpen wanneer we praten over bouw- en woonrijp staan de termen hieronder kort uitgelegd. Ook wordt duidelijk wat Steenvlinder regelt.

BOUWRIJP

De grond is schoon opgeleverd en dus geschikt om een woning op te bouwen. De grond van de kavel is afgewerkt tot op een hoogte van circa 0,60 meter minus NAP. Ook is een tijdelijke bouwweg aangelegd voor al het bouwverkeer.

WOONRIJP

Steenvlinder maakt, in overleg met de gemeente, het gebied woonrijp. Zo wordt de locatie aangesloten op omliggende woonwijken en bestaande infrastructuur. In de straat en langs het water worden bomen in een groene strook geplant. Daarnaast beschrijft het kavelpaspoort hoe onder meer erfafscheidingen moeten worden uitgevoerd, en welke onderdelen door jou als koper moeten worden gerealiseerd en onderhouden.

PARKEREN

Kopers van de vrijstaande kavels maken een parkeerplaats naast de eigen woning, de parkeerplaatsen voor de tussenwoningen worden gerealiseerd in het nabijgelegen parkeerhof.

BUITENBERGING

Het bouwbesluit vereist een buitenberging waarin je bijvoorbeeld fietsen en tuinspullen kunt opslaan. De bergruimte mag in de woning of in de achtertuin worden gerealiseerd (zie de regels voor vergunningvrij bouwen), zolang deze vanaf de openbare weg kan worden bereikt zonder door de woning te moeten. Een bergruimte op zolder voldoet in dit geval bijvoorbeeld niet.

NUTSVOORZIENINGEN

Door de nutsbedrijven zijn bij het bouwrijp maken van de kavel de hoofdkabels en leidingen aangelegd ter hoogte van de inrit. Je draagt zelf zorg voor de eigen huisaansluitingen via www.mijnaansluiting.nl. Op de bouwrijpe grond door Steenvlinder een zogeheten bodemlus aangebracht waarop je een warmtepomp kan aansluiten.

VERGUNNING

Voor het bouwen van een woning is een Omgevingsvergunning nodig. Met deze vergunning toetst de gemeente op zaken zoals veiligheid, gezondheid en uitstraling van de woning. De sonderingen en diverse onderzoeken die hiervoor nodig zijn, worden door ons als download beschikbaar gesteld.

DUURZAAM BOUWEN

Nieuwbouwwoningen moeten aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) voldoen. Het is aan jou als koper om te onderzoeken op welke manier je dat doet. In elk geval worden alle

kavels door Steenvlinder opgeleverd met een bodemlus, waarop je zelf een warmtepomp kunt aansluiten en waarvan de elektriciteit opgewekt kan worden met eigen PV-panelen.



Frans & Esseline
Zetfbouwers in Nieuwerbrug



Gaitrie
Zelvbouwer in Dordrecht

Beschikbare informatie

Om jouw proces van het realiseren van je woning goed te kunnen doorlopen stelt Steenvlinder naast dit handboek, de volgende informatie beschikbaar. Op het moment dat je een optie neemt op een kavel, ontvang je van je Koperscoach persoonlijke inloggegevens voor je besloten pagina op mijn.steenvlinder.nl. In deze online omgeving staat alle beschikbare informatie en kun je direct vragen stellen aan je Koperscoach.

KAVELPASPOORT

Hierin staat specifieke informatie over de kavel van je keuze. Voor Mijn Eigen Wiericke zijn vijf kavels beschikbaar. In het kavelpaspoort staan de kenmerken per kavel beschreven, zoals de prijs, de bouwregels en informatie over het materiaalgebruik. Op basis van het kavelpaspoort kun je je ontwerp voor je woning maken.

KAVELTEKENINGEN

In het kavelpaspoort staan tekeningen die laten zien hoe groot de kavel is.

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

PRESENTATIES

De presentaties van de Koperscoach worden altijd gedeeld.

ONDERZOEKEN

- Onderzoek spoorweglawaaï
- EED berekeningen voor de warmtelussen
- Warmteverliesberekeningen op basis waarvan de warmtelussen zijn gedimensioneerd
- Sonderingsrapporten voor de fundering van de te bouwen woningen incl. GEF-bestanden (deze bestanden kan een constructeur gebruiken voor zijn berekeningen)
- Bodemrapport (schoon grond + asbest onderzoek)
- Flora en Fauna onderzoek
- Coördinaten tekeningen (digitaal)
- Beschikbare klic melding
- Trilling onderzoek spoorweg



STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

T 070 444 98 94
E info@steenvlinder.nl
W eigenwiericke.nl
S [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)

Voor meer informatie: eigenwiericke.nl