

Particulier opdrachtgeverschap

Het in particulier opdrachtgeverschap laten bouwen van een huis is een belangrijke stap. Het is een uitdagende ervaring die tijd, creativiteit en soms ook improvisatievermogen vraagt. Het uiteindelijke resultaat is de realisatie van uw woonwensen, uw droomhuis! Maar voordat u kunt bouwen is er veel te regelen. Wij leggen u hierbij stapsgewijs uit wat u kunt verwachten.

De kavel moet bebouwd worden met een woonhuis (een grondgebonden woning bestemd voor één (1) huishouding). Onder één huishouding wordt verstaan bewoning door één of meerdere mensen die in een familiale relatie tot elkaar staan en in een gezinssituatie met elkaar samenwonen. Het woonhuis wordt aantoonbaar ingericht voor bewoning door één huishouding. U bent verplicht om het te realiseren droomhuis zelf te gebruiken en te bewonen voor een minimum periode van drie (3) aaneengesloten jaren.

Stap 1: oriëntatie op een kavel, de omgeving en het particulier opdrachtgeverschap

- U laat zich uitgebreid informeren over het kavelaanbod en de mogelijkheden die er zijn
- Als het gaat om een nieuwe wijk verdiept u zich in de plannen voor de inrichting van het openbaar gebied
- Daarnaast verdiept u zich in het particuliere opdrachtgeverschap.

Stap 2: u verkent uw wensen en toetst deze op haalbaarheid

- Type en grootte van de woning: wat wilt u en wat vindt u belangrijk
- Stijl, sfeer en uitstraling: wat vindt u mooi
- Ligging en grootte van het perceel: wat vindt u belangrijk
- Scan van de financiële mogelijkheden: passen uw wensen bij uw financiële mogelijkheden
- Mogelijk passende kavels: welke kavels passen qua grootte en ligging bij uw woonwensen en financiële mogelijkheden.

Stap 3: het aankooptraject gaat van start en u reserveert uw voorkeurskavels

- U ontvangt een kosteloze reservering voor één maand op de kavel van uw keuze.

Stap 4: u verdiept zich verder in het onderwerp

- Gedurende de kosteloze reserveringstijd houdt u zich bezig met bijvoorbeeld:
 - De financiering van de kavel en de te bouwen woning
 - De precieze eisen die u aan de woning stelt (het "programma van eisen")
 - Het woningontwerp (de laatste vragen en onduidelijkheden kunnen worden opgelost).

Stap 5: verlenging reservering van de kavel

- U kiest ervoor om verder te gaan met de ontwikkeling van uw plannen. De reservering van de kavel wordt verlengd met maximaal vijf maanden. In deze periode richt u zich op:
 - Het regelen van de financiering
 - De aanvraag van de bouwvergunningVoor het verlengen van de reservering dient u een verklaring te ondertekenen en bent u een reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze vergoeding dient uitsluitend betaald te worden indien u de reservering beëindigt.

Stap 6: verdere uitwerking woningontwerp, voorbereiding bouwaanvraag en tussentijdse toets welstandscommissie

In de periode van de verlengde reservering kunt u een aantal zaken in gang zetten:

- Verdere uitwerking woningontwerp
U gaat (eventueel in samenwerking met een bouwbegeleidingsbureau) verder met het woningontwerp, de eventuele selectie van architect en aannemer en andere zaken die met de bouw van uw woning te maken hebben

Gemeente Enschede

- U laat een sonderingsonderzoek uitvoeren
Een sonderingsonderzoek is noodzakelijk om de draagkracht van de bodem te onderzoeken en de wijze van fundering te bepalen. Moet uw woning gefundeerd worden met palen of niet? Is er een diepere fundering of grondverbetering noodzakelijk?
- Aanvraag bouwvergunning en welstandstoets
Om verrassingen te voorkomen adviseren wij u om het ontwerpbouwplan (voor het indienen van de omgevingsvergunning) te laten beoordelen door een vertegenwoordiger van de welstandscommissie.

Planning

- Normaliter neemt het verkrijgen van een bouwvergunning zo'n 8 tot 12 weken in beslag (exclusief eventuele bezwaarprocedures). De precieze planning wordt met u doorgenomen op het moment dat u een bouwplan indient
- U kunt er ook voor kiezen om pas na de eigendomsoverdracht van de kavel te beginnen met stap 6. Wij adviseren echter toch om al eerder te beginnen met de voorbereiding van de bouwaanvraag, het selecteren van de aannemer(s) en het ontwerpproces. Bij de kavelverkoop verplicht de Gemeente Enschede u namelijk om uw woning binnen twee jaar na de overdracht gereed te hebben.

Stap 7: kaveloverdracht

- Voor het einde van de verlengde reserveringsperiode dient u een besluit te nemen over de definitieve aanvaarding van de kavel. Als u besluit tot koop over te gaan vindt de overdracht en de betaling van de kavel plaats bij de notaris van uw keuze. Als u geen voorkeur heeft kiest de Gemeente Enschede een notaris.

Stap 8: start van de bouw van uw woning

- Met de kavel in eigendom en het verkrijgen van de bouwvergunning kunt u starten met de bouw van uw woning.

Meer weten?

Neem dan contact op met Bureau Kaveluitgifte van telefoonnummer 06-10306623 of via e-mail kaveluitgifte@enschede.nl.