



Gemeente Utrecht

Zelfbouwen als particulier

webdocument zelfbouw Utrecht juli 2015

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

- 1. Zelfbouw particulier
 - 2. Stappenplan
 - 3. Kosten
 - 4. Hulp
 - 5. Links
 - 6. Vragen
 - 7. Colofon/Contact
-

Inhoud

1. Zelfbouw als particulier	02	5. Handige links	17
1.1 Voordelen	02	5.1 Belangrijke downloads voor zelfbouwers in Utrecht	18
1.2 Aandachtspunten	02		
1.3 Begeleiding	03		
		6. Veelgestelde vragen	19
2. Stappenplan particulier	04	7. Colofon/Contact	21
2.1 Orientatie zelfbouw als particulier	04		
2.2 Kavel	05		
2.3 Ontwerp	06		
2.4 Bouw	07		
3. Kosten	09		
3.1 Grondkosten	09		
3.2 Bouwkosten	09		
3.3 Bijkomende kosten	10		
4. Wie kan helpen?	14		
4.1 Bouwbegeleiding	14		
4.2 Architect	14		
4.3 Gemeente	15		
4.4 Corporatie belegger	15		
4.5 Bank	15		
4.6 Aannemer	15		
4.7 Duurzame woningen	16		



1. Inleiding zelfbouw als particulier

Zelfbouwen als particulier wordt ook wel particulier opdrachtgeverschap (PO) genoemd. U koopt een kavel, u bent opdrachtgever voor het ontwerp- en bouwproces en vervolgens gaat u er zelf wonen. Sommige mensen laten hun woning helemaal naar eigen wensen ontwerpen en bouwen, samen met een architect. Anderen kiezen voor een cataloguswoning of voor samenwerking met een systeem-bouwer. Welke vorm ook bij u past: u bouwt zelf mee aan de stad en dat is een geweldige ervaring.

1.1 Voordelen

- U bent zelf de opdrachtgever.
- U stelt uw woning helemaal naar eigen wens en budget samen.
- Zelfbouw kan voordelig zijn, omdat de marketing- en makelaarskosten van de project-ontwikkelaar worden uitgespaard.
- De kavels liggen op aantrekkelijke locaties.
- U woont straks in een buurt met heel diverse woningen.
- Zelfbouw is de meest persoonlijke vorm van woningbouw.
- Zelf uw huis bouwen is een onvergetelijk en leerzaam avontuur.

1.2 Aandachtspunten

Zelfbouwen vraagt om lef, doorzettingsvermogen en ondernemingszin. Naast veel vrijheid brengt zelfbouw ook een grote verantwoordelijkheid met zich mee en kost het veel tijd en energie. U moet een planning maken, het ontwerp tekenen, keuzes maken over stijl, duurzaamheid en ruimtes, de vergunningaanvraag doen, het budget bepalen en bewaken... En hoewel zelfbouwen voordelig kan zijn, geven zelfbouwers vaak wel meer uit aan een bijzonder ontwerp, duurzaamheid of materialen en afwerking. Zelfs voor ervaren zelfbouwers komen er nog wel eens onvoorziene zaken om de hoek komen kijken.

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier

2. Stappenplan

3. Kosten

4. Hulp

5. Links

6. Vragen

7. Colofon/Contact



Gemeente Utrecht

1. Inleiding zelfbouw als particulier (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

1.3 Begeleiding

Gelukkig is het niet nodig overal verstand van te hebben of alles zelf te doen. Er zijn cursussen, thema-avonden, platforms, handleidingen en websites voor zelfbouwers. En u kunt natuurlijk ook experts inschakelen, zoals bouwadviseurs, architecten en constructeurs. Met de gemeente Utrecht heeft u tijdens de verschillende fasen van ontwerp en bouw regelmatig overleg.



2. Stappenplan particulier

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

Zelfbouwen is een spannende onderneming. Maar wel een onderneming met een geweldig resultaat. De kunst is om het stap voor stap aan te pakken. Het traject vanaf de inschrijving op een locatie tot en met de bouw van de woning duurt gemiddeld anderhalf tot twee jaar. Over het algemeen doorloopt u onderstaande stappen:

- Oriëntatie
- Kavel (3 maanden)
- Ontwerp (9-12 maanden)
- Bouw (gemiddeld 9 maanden)

2.1 Oriëntatie zelfbouwen als particulier

Programma van wensen en budget

Om te beginnen moet u duidelijk krijgen wat u wilt. Dit is tenslotte dé kans om uw ideale woning neer te zetten. Wordt het modern of klassiek? Hoeveel slaapkamers? Willen we hier lang wonen, en kunnen we dan nu al rekening houden met toekomstige wensen? En natuurlijk: hoeveel geld willen en kunnen we uitgeven?

Ook kunt u alvast nadenken over bijzondere voorzieningen (zoals een hobbyruimte) en materiaalgebruik. En tenslotte, maar niet het minst belangrijk: het energieverbruik. Door hier tijdens het ontwerp en de bouw aandacht aan te besteden, kunt u straks waarschijnlijk veel besparen op uw energiekosten. Al deze zaken zet u in een plan van aanpak: dat plan geeft u tijdens het hele project houvast.

Welke kavel?

De woonwensen en het budget op een rijtje? Dan kunt u op zoek naar een geschikte kavel. Op de kaart op deze website staan de beschikbare locaties en is voor elke locatie aangegeven hoe groot de kavels zijn, wat de kavelprijs is en wat de specifieke kenmerken zijn. Als u een geschikte locatie heeft gevonden is dat misschien ook weer reden om uw wensen aan te passen.



2. Stappenplan particulier (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

Wie kan mij helpen?

Ondertussen kunt u zich oriënteren op de verschillende partijen die u bij het proces kunt betrekken. Bijvoorbeeld een bouwbegeleider of een architect. Kiest u ervoor alles aan professionals over te laten? Welk deel kunt u zelf doen en wat kunt u daarmee besparen? Neem de tijd om mensen te kiezen die bij u passen en begrijpen wat u wilt.

Voorfinanciering

Het is belangrijk te weten dat u ook al kosten moet maken in het voortraject tot de daadwerkelijke koop van de grond. Het is afhankelijk van de bank of deze kosten met een hypotheek te financieren zijn. Het gaat onder andere om kosten voor bouwbegeleiding of een architect, de optievergoeding op de grond, leges voor de vergunning en notaris- en kadasterkosten voor het afsluiten van de uiteindelijke hypotheek. Verdiept u zich hierin tijdig en zoek middelen om deze fase te financieren. Een overzicht van de meest voorkomende kosten bij zelfbouwen vindt u onder [Kosten](#).

Verken de hypotheekmarkt

Verkenkende gesprekken met hypotheekadviseurs en banken helpen om zicht te krijgen op de financieringsmogelijkheden van uw uiteindelijke woning. De werkelijke hypotheekaanvraag gebeurt pas na het opstellen van het ontwerp.

2.2 Kavel

Inschrijving

Op de websites van Wonen in Veemarkt, Vrije Kavels Leidsche Rijn en Gemeentelijk Vastgoed-aanbod ziet u de locaties die op dit moment te koop zijn.

Toewijzing

Als de verkoop van een kavelproject net is gestart, volgt soms een loting. Daarna gaat de toewijzing op volgorde van inschrijving.



2. Stappenplan particulier (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

Oriënterend gesprek

Komt u in aanmerking voor een kavel, dan wordt u uitgenodigd voor een vrijblijvend oriëntatiegesprek. Hierin krijgt u veel informatie over het desbetreffende project en kunt u al uw vragen stellen.

Optieovereenkomst

Als u besluit uw droom waar te maken en tot koop over te gaan, tekent u de optieovereenkomst. De kavel wordt dan voor uw gereserveerd. Hiervoor betaalt u een optievergoeding, die bij aankoop van de kavel wordt verrekend met de grondprijs.

2.3 Ontwerp

In deze fase worden uw ideeën uitgewerkt tot een ontwerp dat aan al uw wensen voldoet en financieel haalbaar is. In ongeveer 9 tot 12 maanden gaat u van schetsontwerp naar een verleende omgevingsvergunning. Begeleiding is in deze fase erg belangrijk, want er komen veel technische en financiële aspecten bij kijken. Het plan wordt steeds gedetailleerder uitgewerkt.

Programma van wensen en schetsontwerp

Uw ideeën, eisen en wensen zet u zo duidelijk mogelijk op papier. Dit noemen we een programma van wensen. Een bouwbegeleider, aannemer of architect kan u helpen bij het vertalen van uw wensen naar een 3D (schets)ontwerp. U kunt ook kiezen voor een systeembouwer met prefab-elementen of voor catalogusbouw, waarbij u kunt kiezen uit diverse kant-en-klare ontwerpen.

Voorlopig ontwerp (VO) en gronduitgifteovereenkomst

Het Schetsontwerp (SO) werkt u uit tot een Voorlopig ontwerp (VO). Tijdens het ontwerpproces is er overleg met de gemeente. Afhankelijk van het project moet het VO worden goedgekeurd door de supervisor van de gemeente en/of de welstandscommissie.

Na de VO-fase tekent u de koopovereenkomst. Hierna kan het transport (overdracht bij de notaris) van de kavel plaatsvinden en kunt u bij de bank een hypothecaire lening aangaan voor financiering van grond en woning.



2. Stappenplan particulier (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

Definitief Ontwerp (DO), vergunningaanvraag en grondoverdracht

De volgende stap is het Definitief Ontwerp (DO). Dit is de vertaling van het VO naar technisch realiseerbare bouwtekeningen. Op basis van het DO dient u de vergunningaanvraag in via het omgevingsloket.

Het toetsen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de gemeente Utrecht duurt 14 weken (8 weken + 6 weken bezwaartermijn).

Na het verkrijgen van de vergunning neemt u de grond af bij een notaris en start u binnen twee maanden met de bouw van uw woning.

Aannemer zoeken

Een aannemer zoeken kan in verschillende fasen van het traject. De zogenaamde 'ontwikkende aannemers' kunnen al vroeg meedenken en zo kunt u misschien kosten besparen. Aan de andere kant heeft u bij een offerteaanvraag aan het einde van de DO-fase weer een moment om aannemers te laten concurreren en kunt u zo misschien weer een kostenvoordeel bereiken. Hou er in de planning rekening mee dat u voor de hypotheek een getekende aanneemovereenkomst nodig heeft.

2.4 Bouw

Selecteren interieur en materiaal

Tijdens de bouw bepaalt u hoe de binnenkant van uw huis eruit zal zien en welke materialen u wilt gebruiken. Dat betekent: kijken, overleggen, vergelijken, onderhandelen en héél veel knopen doorhakken.

Start bouw

Na alle inspanningen van de voorbereiding kan het echte bouwen nu eindelijk beginnen! De bouw-fase duurt gemiddeld tussen de zes maanden en een jaar, afhankelijk van het ontwerp en de bouwwijze die u kiest. U bent verplicht om te gaan bouwen als u de koopovereenkomst heeft ondertekend. Het huis moet dan binnen twee jaar klaar zijn.



Gemeente Utrecht

2. Stappenplan particulier (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

Oplevering

En dan is het zover... Uw droomhuis is klaar. Na een (in)spannende tijd kunt u vol voldoening en trots uw eigen ontworpen of uitgekozen woning betrekken.



Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

3. Kosten

Zelfbouw is in principe goedkoper dan kopen via een projectontwikkelaar, omdat de marketing- en makelaarskosten van de ontwikkelaar worden uitgespaard. Zelfbouwers geven vaak wel meer uit aan een bijzonder ontwerp, duurzaamheid of materialen en afwerking. Bouwen in een groep is vaak wel een stuk voordeliger, omdat collectief kan worden aanbesteed.

Globaal bestaan de kosten uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. Eventueel begroot u ook nog onvoorziene kosten (onderdeel van de bijkomende kosten). Hieronder worden ze globaal uitgesplitst. De werkelijke kosten voor de grond, kunt u vinden op de site van de betreffende kavel.

Bij zelfbouw moet een deel van de kosten al vroegtijdig worden betaald, dat wil zeggen eerder dan bij het kopen van de grond of het huis. (zie voorfinanciering (onder stappenplan zelfbouwen als particulier of stappenplan zelfbouwen in een groep)

3.1 Grondkosten

Het bedrag dat u besteedt aan grondkosten is in Utrecht ongeveer 40%, afhankelijk van de verhouding kaveloppervlak/woonoppervlak en de ligging van de locatie.

3.2 Bouwkosten

De grootste investeringspost zijn de bouwkosten (ongeveer 50% van de totale kosten). Het is daarom van belang dat de bouwkosten in een vroeg stadium al nauwkeurig worden ingeschat. Dit kan in het prille beginstadium door middel van kengetallen en vaak tijdens het ontwerpproces door een kostendeskundige of een aannemer. Een richtlijn is tussen €350 en €450 per kubieke meter. De werkelijke kosten zijn sterk afhankelijk van het ontwerp en de afmetingen van de woning, de gebruikte materialen, het gekozen bouwsysteem, de installaties, de bouwkundige detaillering en het afwerkingsniveau.



3. Kosten (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

3.3 Bijkomende kosten

10% van de totale kosten zijn bijkomende kosten. Het architectenhonorarium en de bouwbegeleiding vormen hiervan het grootste deel. Tijdens de planuitwerking moet u ook rekening houden met andere (advies)kosten voor bijvoorbeeld de constructeur, de installatieadviseur of de bouwkostenadviseur. Als bouwgroep heeft u bovendien te maken met kosten die zijn verbonden aan het oprichten van een rechtspersoon. Het betalen van precario (kosten voor het plaatsen van een bouwkeet op gemeentegrond) en leges (kosten voor de aanvraag van bouwvergunningen) aan de gemeente zijn onderdelen van de heffingskosten. Onder de bijkomende kosten horen ook de verzekeringen, de aanloopkosten (verhuiskosten, dubbele woonlasten etc.) en de financieringskosten. De financieringskosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de financiering van het project: de afsluitkosten voor een geldlening, renteverlies, notariskosten en verkoopkosten van niet-verkochte woningen in een collectief project.

De bijkomende kosten worden vaak niet volledig begroot door particuliere opdrachtgevers. Ook kunnen niet altijd alle bijkomende kosten door middel van een hypothecaire lening gefinancierd worden.

Tot slot is het ook aan te bevelen in de bijkomende kosten 10 % van de totale kosten te reserveren voor onvoorziene uitgaven (planwijzigingen tijdens het ontwerpproces of tegenvallers bij de uitvoering). Aan de procentuele verdeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Hieronder staat een overzicht van de bijkomende kosten die u kunt verwachten als u zelf een woning laat ontwerpen en bouwen.



3. Kosten (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
2. Stappenplan
3. Kosten
4. Hulp
5. Links
6. Vragen
7. Colofon/Contact

Overzicht bijkomende kosten	Indicatie prijzen
Ontwerp- en advieskosten (architect, constructeur, etc.) excl. BTW	Onderhandelbaar
Notariskosten, o.a. transport eigendomsakte, kadastrale kosten (inclusief splitsing). Indicatie van deze kosten.	Circa € 3.000,-
Stelposten (keuken, badkamer, sanitair)	Variabel
Aansluiten nutsvoorzieningen (zie toelichting)	Variabel
Bouwleges (zie toelichting)	Zie legesverordening
Precariobelasting (bv plaatsen bouwkeet, container)	Zie verordening precariobelasting 2012
Hypotheekkosten gedurende de bouw	Via geldverstrekker
Verkoopkosten van niet verkochte woningen in een collectief project	-
Sonderingsonderzoek (zie toelichting)	Tussen € 600,- en € 700,-
Meerkosten schroeven van palen t.o.v. slaan van palen (zie toelichting)	Circa € 5000,-
Aanvoeren en afvoeren van grond per m3 (zie toelichting)	Circa € 10,-
Inrichting van woning en tuin en/of terras	Variabel
Onvoorzien	10%



3. Kosten (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
2. Stappenplan
3. Kosten
4. Hulp
5. Links
6. Vragen
7. Colofon/Contact

Tabeltoelichting overzicht bijkomende kosten

Ontwerp- en advieskosten

Het architectenhonorarium is de grootste post van de bijkomende kosten. Tijdens de plan-uitwerking moet u ook rekening houden met andere (advies)kosten voor bijvoorbeeld de constructeur, de installatieadviseur of de bouwkostenadviseur.

Nutsvoorzieningen

De kosten voor aansluiten van nutsvoorzieningen kunt u vinden via de site: www.aansluitingen.nl. Het bedrag is afhankelijk van de lengte van de leidingen en welke aansluitingen u kiest. De offertes van de aannemers kunnen erg verschillen.

Bouwleges

Dit zijn de kosten die verbonden zijn aan het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning. De legeskosten bedragen 2,26% van de bouwkosten. Aan het verlenen van een vrijstelling zijn ook legeskosten verbonden. Zie voor de volledige toelichting het document 'Legesverordening 2015' bij Tarieven op www.utrecht.nl/bouwenenverbouwen

Sonderingsonderzoek

Dit is een onderzoek naar de structuur van de bodem. Dit is nodig om een berekening te maken voor de benodigde fundering van de woning.

Schroeven van palen

De methode van heien is afhankelijk van bebouwing in de omgeving. Indien de naastgelegen woning al gereed is, wordt dringend geadviseerd om de palen te schroeven i.p.v. te slaan.

Afvoeren en uitkeuren grond

Afvoeren en uitkeuren van de grond gebeurt op het moment dat er na het bouwen van de woning te veel grond op de kavel aanwezig is. Bijvoorbeeld als er een kelder gerealiseerd wordt.



3. Kosten (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

Aanvoeren grond

Het kan ook voorkomen dat u grond tekort komt. U kunt dan grond halen bij de grondbank tegen transportkosten.

Totale kosten

Totale kosten zijn sterk afhankelijk van ontwerp en afmetingen van woning, gebruikte materialen, gekozen bouwsysteem, installaties, bouwkundige detaillering en afwerkingniveau. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden verleend.



4. Wie kan helpen?

U bent als zelfbouwer in een groep of als particulier tijdens het hele traject opdrachtgever, van initiatief tot oplevering. Gezien de omvang van het bouwtraject, de technische aspecten en de kosten, adviseren wij om hierbij begeleiding in te huren.

4.1 Bouwbegeleiding

Een bouwbegeleider is iemand die u gedurende het hele traject kan begeleiden. U kunt ook alleen voor bepaalde onderdelen advies en begeleiding inhuren. Denk bijvoorbeeld aan:

- Wensen op een rij zetten
- Plan van aanpak maken
- Kosteninschatting maken
- Financiering vinden
- Opdrachten verlenen aan andere professionals, zoals een architect of aannemer
- Als intermediair optreden tussen u en andere professionals/de gemeente
- Zoeken naar achtervang (bij een bouwgroep)
- Adviseren over rechtspersoon (bij een bouwgroep)
- Overzicht houden over het proces.

Verschillende buerau's als [wikaza](#) of [urbannerdam](#) bieden zich aan als bouwbegeleider.

4.2 Architect

Een architect kan u helpen bij het vertalen van uw wensen in een ontwerp en het berekenen van de bijbehorende kosten. Welke architect u kiest, hangt af van de stijl waarin u wilt bouwen en de 'klik' die u bij iemand voelt. Oriënteer u daarom uitgebreid online (zie o.a. overzicht architecten op Wikaza) en bekijk woningen van verschillende architecten voor u een keuze maakt. U kunt ook kiezen voor een cataloguswoning van een aannemer. De inbreng van uw eigen wensen is dan beperkter.

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-



4. Wie kan helpen? (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

4.3 Gemeente

De gemeente, die vaak ook verkoper van de grond is, begeleidt u in het hele proces van optie tot oplevering van de woningen. Verder maakt de gemeente het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden die vertaald zijn in een beeldregieboek. Die regels stelt de gemeente op om te zorgen dat het betreffende kavelproject goed in de omgeving past. Vaak gelden er bij projecten voor groepen ook nog specifieke selectiecriteria.

Gedurende het traject is er regelmatig overleg met de gemeente, zodat er bij de uiteindelijke vergunningaanvraag zo min mogelijk obstakels zijn.

4.4 Corporatie/belegger

Bij bouwgroepen komt het soms voor dat er ook huurwoningen gewenst zijn. Dan kan worden samengewerkt met een corporatie of een belegger. Zij kopen uiteindelijk een aantal woningen om weer te verhuren. De eerste huurders kunnen binnen bepaalde kaders meedoen in het ontwerp-proces.

Voor een bouwgroep kan een corporatie of belegger soms ook de achtervang zijn voor koopwoningen. Dit betekent dat zij een woning kopen, bijvoorbeeld als een deelnemer door persoonlijke omstandigheden is uitgevallen.

4.5 Bank

Net als bij een bestaande woning is er voor een zelfbouwwoning een hypotheek nodig. Er zijn banken die willen meewerken aan voorfinanciering van de kosten die gemaakt worden gedurende het traject, zoals de kosten voor bouwbegeleiding.

4.6 Aannemer

Een aannemer zal uiteindelijk het project gaan bouwen. Als individu of als groep kunt u zelf bepalen wie dit gaat doen. Kijk, praat en vergelijk ook hier weer voor u een keuze maakt.



4. Wie kan helpen? (vervolg)

4.7 Duurzame woningen

Belangrijk uitgangspunt van de gemeente is het bouwen van duurzame woningen. Op de utrecht-website bij [Utrechtse-Energie](#) vindt u heel veel informatie over het energiezuinig (ver)bouwen van woningen evenals adviezen voor ondersteuning hierbij.

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-



5. Handige links

Op deze pagina vindt u handige links en belangrijke documenten voor zelfbouwers.

[Informatiecentrum Eigen Bouw](#)

Website voor particulieren en woonprofessionals die geïnteresseerd zijn in particulier opdrachtgeverschap. Via deze website krijgt u antwoord op uw vragen over het bouwen van een eigen huis. En er zijn veel voorbeeldprojecten te vinden.

[Zelfbouwplatform Wikaza](#)

Dit onafhankelijke zelfbouwplatform brengt informatie over particulieren, professionals en locaties samen. U kunt op deze site makkelijk contact leggen met andere zelfbouwers.

[Bouwkavels.nl](#)

Het Bouwcentrum heeft in samenwerking met VROM deze website tot stand gebracht om u zoveel mogelijk informatie te geven over particulier opdrachtgeverschap.

[Heien in Utrecht](#)

Hier vindt u alle regels met betrekking tot hei-werkzaamheden in Utrecht.

[Vereniging Eigen Huis](#)

Vereniging Eigen Huis is de consumentenorganisatie voor iedereen met een eigen huis of met aankoopplannen. Een zeer volledige brochure is hier aan te vragen: 'Eigen huis bouwen'.

[Gemeente Utrecht- Bouwen & verbouwen](#)

Op deze gemeentelijke website vindt u alle informatie over de gemeente Utrecht. Zoals tips en (juridische) regels over verbouw, uitbouw en onderhoud van een woning in Utrecht. Ook is hier informatie over vergunningsvrije bouwwerken te krijgen. U kunt deze informatie ook halen bij de publieksbalie van StadsOntwikkeling aan het Rachmaninoffplantsoen 61 te Utrecht.

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-



5. Handige links (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

[Vergunningen openbare ruimte](#)

Voor het aanvragen van verschillende gemeentelijke vergunningen openbare ruimte zoals een rioolvergunning.

[Omgevingsloket](#)

De 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) geldt vanaf 1 oktober 2010. De daarbij horende Omgevingsvergunning vervangt 25 bestaande vergunningen, waaronder de bouwvergunning. U vraagt een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een woning bij het Omgevingsloket.

[Duurzaam bouwen](#)

Duurzaam bouwen, informatie en links gemeente Utrecht

[Utrechtse-Energie](#)

Informatie van de gemeente Utrecht over slimme energie-oplossingen.

[Website Aansluitingen](#)

Hier moet u zijn voor het aanvragen van water, kabel, gas en energieaansluitingen. Ook de aansluitingen tijdens de bouw kunt u hier aanvragen via aansluitingen.nl.

5.2 Belangrijke downloads voor zelfbouwers in Utrecht

[Bouwen in uw omgeving en de kans op schade](#) (Pdf 1,25 Mb)

[Subsidieregeling Politie Keurmerk Veilig Wonen](#) (Pdf 2,8 Mb)

[Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht Utrecht 1989](#) (Pdf 2,6 Mb)

[Flyer Aansluitingen.nl](#) (Pdf 890 Kb)



6. Veelgestelde vragen zelfbouw Utrecht

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

1. Voor wie is zelfbouwen bedoeld?

Zelf een huis ontwerpen en (laten) bouwen is voor heel veel mensen een geweldige mogelijkheid om fijn te wonen. Nog altijd denken veel mensen dat zelfbouw niet voor hen is weggelegd. Zij denken ten onrechte dat je steenrijk moet zijn en veel verstand moet hebben van woningbouw en architectuur.

2. Hoe vind ik een kavel?

Op de websites van [Wonen in Veemarkt](#) en [Vrije Kavels Leidsche Rijn](#) ziet u de locaties die op dit moment en in de toekomst te koop zijn.

3. Hoe vind ik bouwbegeleiding?

Via internet bieden verschillende bureaus zich aan. Op websites als Wikaza presenteren verschillende bouw bureaus zich en kunt u een vergelijking maken. Verder is het goed om referenties te vragen aan bureaus of andere zelfbouwers te vragen naar hun ervaringen.

4. Wat kost het bouwen van een eigen huis?

Een kavel kopen en zelf bouwen kan in Utrecht voor diverse budgetten. De uiteindelijke kosten zijn natuurlijk helemaal afhankelijk van de afmeting van de kavel en de woning, en de verdere wensen die u heeft. Zelfbouw is in principe wel goedkoper dan kopen via een projectontwikkelaar, omdat de marketing- en makelaarskosten van de ontwikkelaar worden uitgespaard. Zelfbouwers geven daarentegen vaak wel meer uit aan een bijzonder ontwerp, duurzaamheid of materialen en afwerking. Bouwen in een groep is vaak wel een stuk voordeliger, omdat er collectief kan worden aanbesteed. Meer informatie hierover is te vinden bij het overzicht van de [kosten](#).

Het is belangrijk om u te realiseren dat niet alle kosten kunnen worden gedekt uit de hypotheek en dat u een deel van de kosten moet voorfinancieren. Voor bouwgroepen stelt de provincie subsidie beschikbaar voor de voorfinanciering.



6. Veelgestelde vragen zelfbouw Utrecht (vervolg)

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

5. Hoe kom ik aan een lening of hypotheek?

U kunt zelf gesprekken voeren met banken. Vaak is het ook verstandig om met een onafhankelijke hypotheekadviseur te gaan praten.

6. Hoe lang duurt het bouwen van een eigen huis?

Het traject vanaf de inschrijving op een locatie tot en met de bouw van de woning duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar, waarvan gemiddeld 9 maanden bouwtijd. Voor zelfbouw in een bouwgroep is dit gemiddeld 2,5 tot 3 jaar, waarvan gemiddeld 12 maanden bouwtijd. Onder de kopjes [stappenplan](#) ziet u welke stappen u zult doorlopen.



Gemeente Utrecht

Colofon/Contact

Start

Volgende

Vorige

Zoeken

Printen

Sluiten

Hoofdstukken

1. Zelfbouw particulier
 2. Stappenplan
 3. Kosten
 4. Hulp
 5. Links
 6. Vragen
 7. Colofon/Contact
-

Voor specifieke informatie over een van de Utrechtse kavellocaties, mogelijkheden binnen een plangebied, stand van zaken van de selectieprocedure/verkoop van de kavels, kunt u contact opnemen met:

Veemarkt (bouwvelden en kavels)

Team Veemarkt, woneninveemarkt@utrecht.nl of 030 - 286 00 00

Kavels Leidsche Rijn

Team Vrije kavels, vrije.kavels@utrecht.nl of 030 - 286 00 00

Verbouwpanden

Per pand ([zie kavelkaart](#)) is een contactpersoon vermeld.

Heeft u een vraag over zelfbouw in de gemeente Utrecht? Voor algemeen advies over de mogelijkheden in de stad kunt u contact opnemen met het klantencontactcentrum van de gemeente. Wij beantwoorden uw vraag dan zo spoedig mogelijk.

wonen@utrecht.nl of telefonisch via 030 286 00 00