

Stappenplan De Nijverhoek [DN004]



In 10 stappen naar je eigen woning op maat:

1. Oriënteren, inschrijven, loting en toewijzing
2. Opstart
3. Richting bepalen: samenwerkingsovereenkomst selectie architect en voorfinanciering
4. Koopovereenkomst tekenen
5. Ontwerpen
6. Vergunning, bestek & aanbesteding casco
7. Praten met de bank
8. Overdracht bij notaris
9. Renovatie casco
10. Afbouw binnenkant

1. Oriënteren, inschrijven, loting en toewijzing

Bekijk de website (www.nijverhoekrotterdam.nl) voor het aanbod van de verschillende klushuizen. Ga gesprekken aan met professionals van onder meer adviesbureau Urbannerdam als je vragen hebt over het project maar ook met je bank of een hypotheekadviseur over je financieringsmogelijkheden. Als je je aanmeldt voor de digitale nieuwsbrief, word je op de hoogte gehouden van belangrijke ontwikkelingen.

Je schrijft je in voor een klushuis met een ingevuld inschrijfformulier, 500 euro inschrijfgeld en een financieringsverklaring van bank of hypotheekadviseur.

Je kunt je inschrijven op een of meerdere specifieke woningen. De woningen in de huidige staat zijn min of meer gelijk aan elkaar. Voor de renovatie die straks wordt uitgevoerd is het van minder belang in welke staat de woning op dit moment precies verkeerd. Het Programma van Eisen vereist dat alle woningen grondig moeten worden aangepakt met bijvoorbeeld nieuwe isolatie en nieuwe kozijnen.

De prijs voor de klushuizen wordt voor alle panden op dezelfde wijze berekend. De financieringseis staat op de website vermeld. De financieringseis is een indicatie van het totale bedrag dat je nodig hebt voor de aankoop van de woning (inclusief de grondkosten en een opgeknapte fundering), de plankosten (o.a. architect, constructeur, etc.) en de renovatie van het casco en de afwerking van de woning.

De huidige dakopbouwen moeten allemaal verwijderd worden. Wil je een nieuwe dakopbouw maken, dan kan dat. Houdt er dan wel rekening mee dat de investering in dat geval hoger uitvalt, en dat je meer zult moeten investeren dan de financieringseis zoals die wordt genoemd op de website. Een financieringsverklaring kan vrij eenvoudig worden ingevuld door een bank of een hypotheekadviseur, het is nog geen hypotheekofferte. Uit de verklaring blijkt of je kunt voldoen aan de financieringseis.

De aankoopprijs staat op het kavelpaspoort. Dit is het bedrag voor de aankoop van het klushuis zonder de zogeheten 'kosten koper' (= overdrachtsbelasting, afsluitkosten hypotheek, notaris en inschrijving kadaster), die komen er dus nog bij.

Het inschrijfgeld wordt teruggestort als je geen woning krijgt toegewezen. Het kan namelijk zijn dat meer mensen zich opgeven dan er beschikbaar zijn. Heb je geen woning toegewezen

gekregen, dan kom je op de reservelijst. Als er tussentijds deelnemers uit het project stappen, dan kun je alsnog instappen.

Kijk voor meer informatie op de website nijverhoekrotterdam.nl en download daar de complete 'Procedure voor inschrijving, loting en toewijzing'.

2. Opstart

Bezichtiging

Als je bent ingeloot en je het aanbod hebt om een klushuis te kopen organiseert Urbannerdam hiervoor een bezichtiging. Op dit moment vindt het funderingsherstel plaats waardoor niet alle woningen toegankelijk zijn. We zullen de bezichtiging dus in een veilig en toegankelijk pand moeten organiseren. Na bezichtiging heb je nog de gelegenheid je terug te trekken, je krijgt het inschrijfgeld dan echter niet meer terug. Dit wordt gebruikt om de extra kosten voor werving te dekken. Daarnaast is er een startbijeenkomst. Na een kennismaking volgt een uitleg over de aanpak van het project en de acties op korte termijn. Na de startbijeenkomst word je lid van de Vereniging van Opdrachtgevers.

Vereniging van Opdrachtgevers

Zodra er voldoende kandidaten (minimaal 50% van het aantal beschikbare woningen) zijn start het gezamenlijke ontwerpproces. Een van de eerste en belangrijkste acties is het opzetten van een efficiënte organisatie. Urbannerdam helpt de deelnemers hierbij. Er is al een rechtspersoon - Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) - opgericht waar alle (toekomstige) kopers lid van worden. De vereniging treedt op namens alle kopers in het project als opdrachtgever voor de zaken die gezamenlijk dienen te worden uitgevoerd. De regels daarvoor zijn vastgelegd in statuten. Besluiten worden democratisch en bij meerderheid van stemmen genomen. Ook wordt een organisatie- en overlegstructuur afgesproken, met bestuur en werkgroepen. Urbannerdam begeleidt de vereniging actief tot en met de start bouw. De kosten hiervoor zijn verrekend in de financieringseis.

3. Richting bepalen: samenwerkingsovereenkomst, selectie architect en voorfinanciering

Samenwerkingsovereenkomst

De VvO, Woonstad Rotterdam en Urbannerdam leggen afspraken over de verkoop en het proces vast in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). In de samenwerkingsovereenkomst leggen de partijen vast op welke wijze ze gaan samenwerken. Woonstad Rotterdam geeft de VvO de gelegenheid om een plan te ontwikkelen voor de renovatie onder begeleiding van Urbannerdam. De VvO neemt de verantwoordelijkheid om deze taak uit te voeren. De wijze waarop, de tijdsperiode en de onderlinge rollen en verhoudingen: dat is in de overeenkomst vastgelegd. Deze overeenkomst zal tijdens de startbijeenkomst nader toegelicht worden.

Architectenselectie

De VvO selecteert een architectenbureau voor de ontwerpwerkzaamheden. De VvO zal tijdens de eerste vergadering kiezen uit een drie bureaus die ervaring hebben met renovatie, woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Zodra de architect bekend is, kan de VvO starten met inventarisatie van de woonwensen. Bijvoorbeeld door een online woonwensenenquête, een excursie naar referentieprojecten en/of een ontwerpworkshop met de architect. Aan het einde van deze fase is er overzicht met hierin de belangrijkste woonwensen van de deelnemers.

Voorfinanciering

De VvO maakt kosten vóór kan worden begonnen met de renovatie van de klushuizen. Deze plankosten – zoals de kosten die je maakt voor de architect, constructeur – zijn onderdeel van de gecalculeerde kosten bij de bepaling van de financieringseis. Deze kosten zullen door de leden moeten worden betaald voordat de hypotheek is verstrekt. De kosten kunnen later wel meegefinancierd worden uit het totale hypotheekbedrag.

Banken zijn pas bereid een hypotheek te verstrekken als er zekerheid is over de renovatiekosten en de eindwaarde van de woning. Dit betekent dat banken inzicht willen in het ontwerp, de kostenraming, taxatie in opgeknapte staat, en soms zelfs een aannemingsovereenkomst voor het project. De investering in deze zaken moet je dus doen voordat je een hypotheek hebt. Gedurende een aantal maanden moeten de deelnemers daarom zelf de plankosten voorschieten ("voorfinanciering").

Houd rekening met € 2.000,- per huishouden per maand gedurende de ontwerpfase tot aan start renovatie werkzaamheden. De VvO gaat het exacte bedrag gezamenlijk bepalen en op welke wijze deze kosten worden bijeengebracht en betaald: bijvoorbeeld met een maandelijkse inleg van de leden.

4. Koopovereenkomst tekenen

Tijdens de opstartfase stelt Woonstad Rotterdam de individuele koopovereenkomsten per klushuis op. Met deze ondertekening staat de koop vast, onder voorbehoud van financiering. Je kunt de koopovereenkomst dus alleen laten ontbinden wanneer je financiering niet rond komt. In de koopovereenkomst staan ook de belangrijkste spelregels van het project genoemd, zoals de renovatieplicht, de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding.

5. Ontwerpen

In het begin van de ontwerpfase worden de overige adviseurs geselecteerd: in ieder geval de constructeur, maar misschien ook een installatieadviseur of duurzaamheidsadviseur en eventueel een kostendeskundige. De VvO regelt dit in overleg met de architect en Urbannerdam.

De architect maakt in ieder geval een plan voor de renovatie van de gevels, het dak, de uit- en opbouwen en kan helpen met de plattegronden van de woningen. Vaak heb je een of twee individuele gesprekken met de architect. Voor de plattegrond van de woningen maak je je eigen keuzes. Voor het ontwerp en de renovatie van het casco (de buitenschil, of het 'skelet' van de woningen) maak je als vereniging gezamenlijke keuzes. Daarbij geldt het minimumniveau zoals beschreven wordt in het Programma van Eisen. De VvO stelt uit haar leden een werkgroep

Ontwerp samen. De VvO bespreekt de ontwerpen voor het casco in de werkgroep Ontwerp en de algemene ledenvergaderingen (ALV).

De aannemer, die door de VvO wordt geselecteerd zal het casco van alle woningen renoveren, eventueel uitbouwen. De afbouw en inrichting van je eigen woning voer je zelf uit. Uiteraard heb je de vrije keuze om zelf aan de slag te gaan of een eigen (interieur)architect of aannemer opdracht te geven voor ontwerp of uitvoering. Ook kan gezamenlijk besloten worden om de hoofdaannemer meer te laten uitvoeren.

De ontwerpfasen bestaan grofweg uit twee fasen: Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Op basis van het DO wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voorbereid.

6. Vergunning, Bestek & Aanbesteding buitenkant

Omgevingsvergunning

De VvO (of de architect namens de vereniging) dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning in bij de gemeente Rotterdam op basis van het definitief ontwerp. Een normale doorlooptijd voor de aanvraag van een omgevingsvergunning is 14 weken.

Technische uitwerking ontwerp

Tegelijkertijd werkt de architect aan het bestek. Het bestek is een uitvoerige beschrijving van het te maken werk, inclusief materiaalkeuze, aantal werkbare dagen, voorwaarden en voorschriften waaronder dit moet gebeuren. Het bestek en de bijbehorende bestektekeningen zijn de basis voor de offerte en de aanneemovereenkomst tussen de opdrachtgever (de individuele klusopdrachters) en de aannemer.

Aanbesteden

Het bestek wordt vervolgens aan een aantal aannemers gestuurd. Deze aannemers, meestal een stuk of 3 - 4, worden door de VvO geselecteerd op bijvoorbeeld kwaliteit en ervaring met vergelijkbare projecten. De geselecteerde aannemers bestuderen het bestek en maken op basis daarvan een "open begroting" voor het werk. Dit betekent dat je niet alleen het totaalbedrag ziet, maar ook allerlei deelposten zoals materialen en onderaannemers. De aannemer die de gunstigste aanbieding doet, krijgt de opdracht voor de renovatie.

Aannemingsovereenkomst

Als de VvO de definitieve keuze voor een aannemer gemaakt heeft, ontvangt iedere koper afzonderlijk een aannemingsovereenkomst ter ondertekening. Deze overeenkomst gaat in de eerste plaats over jouw aandeel in de kosten van het gezamenlijke werk aan het casco gedeelte. Daarnaast eventueel over de individuele extra's aan je eigen woning waar de VvO niet aan meebetaalt, maar die wel door de gezamenlijke aannemer moeten worden uitgevoerd, zoals een dakterras, een vide etc. De ondertekening vindt plaats kort na de formele overdracht van de woning bij de notaris.

7. Praten met de bank

Geadviseerd wordt om ongeveer vier maanden voor de overdracht bij de notaris te starten met oriënteren op een hypotheek. Om te weten hoe hoog het hypotheekbedrag is dat de bank maximaal kan verstrekken, is een taxatie nodig van de toekomstige woningwaarde. Deze taxatie kan worden gedaan door een beëdigd taxateur op basis van het ontwerp voor de individuele woning. Ook vraagt een bank vaak om een kostenraming en het ontwerp.

Een belangrijk uitgangspunt voor banken bij het financieren van een klushuis (naast de persoonlijke situatie), is de toekomstige marktwaarde. In principe geldt de regel dat een bank voor maximaal 100% (conform wetgeving 2019) van de getaxeerde nieuwe woningwaarde een hypotheek kan verstrekken. Als de opgetelde kosten voor aankoop, bijkomende kosten en renovatie van het casco en de afbouw van de woning niet hoger zijn dan dat bedrag, dan kun je als koper een lening krijgen voor de volledige investering.

Zie voor meer informatie over hypotheekleningen onder andere de website van Vereniging Eigen Huis of de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

8. Overdracht bij notaris

Zo dicht mogelijk voor de start van de bouwwerkzaamheden ga je naar de notaris voor de overdracht van het pand. De notaris wordt door de verkopende partij aangedragen. Je ondertekent hier een hypotheek- en leveringsakte. Nu is de woning formeel echt van jou.

9. Renovatie buitenkant

Zodra de aannemingsovereenkomsten zijn getekend, start de aannemer met zijn werkzaamheden voor de renovatie van het casco. De renovatie neemt waarschijnlijk ongeveer 6 tot 8 maanden in beslag. De VvO stelt een directievoerder en toezichthouder aan, die de kwaliteit en voortgang van de bouwwerkzaamheden in de gaten houden. Ook wordt er vaak een werkgroep Bouw opgericht die de communicatie tussen de aannemer en de vereniging coördineert. De werkgroep doet haar verslag tijdens de vergaderingen van de vereniging.

10. Afbouw binnenkant

Na oplevering van het casco door de aannemer kan iedere eigenaar zelf aan de slag. Sommigen doen veel zelf. Anderen besteden slim uit. Voor de afbouw en afwerking van de woning hebben kopers maximaal een jaar de tijd.

Na afronding van de renovatie ben je verplicht je op het nieuwe adres in te schrijven en geldt de zelfbewoningsplicht zoals vermeld in de voorwaarden. Dit betekent dat je de woning niet mag verhuren. Je mag de woning ook niet binnen de afgesproken termijn verkopen, tenzij je zwaarwegende redenen hebt. Als er een nieuwe eigenaar komt, dat neemt die de zelfbewoningsregeling (en eventueel nog andere bepalingen die nog van toepassing zijn) over.