

# FAQ Wikihouse de Stripmaker

## Wikihouse bouwsysteem en ontwerp

### Wat is een Wikihouse?

WikiHouse is een innovatief open source zelfbouwpakket dat voor iedereen op het web toegankelijk is. Maak een nieuw ontwerp of verbeter een bestaand ontwerp dat je gratis downloadt, laat je woning uitzagen, zet hem in elkaar met je vrienden en familie en werk het WikiHouse casco af met materialen voor isolatie, afwerking binnenwanden, afwerking buitengevel, dak, etc. zoals jij dat wilt. Jij bepaalt; dat is WikiHouse.

### Is een Wikihouse een 'tiny house'?

Nee, niet persé. WikiHouse is een modulair bouwsysteem, bestaande uit bouwdelen die je zelf kan samenstellen. Je kunt hierdoor zelf bepalen hoe groot je woning wordt. In WikiHouse de stripmaker is rekening gehouden met huizen van zo'n 50 a 90 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO). Dat komt grofweg overeen met een woning met 1 (50m<sup>2</sup> GO) tot 3 slaapkamers (90m<sup>2</sup> GO)

### Hoe ontwerp ik mijn Wikihouse op de Stripmaker?

Samen met de architect bespreek je jouw woonwensen. Op basis daarvan bepaal je de grootte en indeling van de woning en worden de bouwdelen uit de toolbox samengesteld. Ook overleg je uiteraard met je bureu.

### Hoe wordt een Wikihouse gemaakt?

Het digitale ontwerp wordt verstuurd naar de computergestuurde zaag in de 'Makerspace' in Almere. Multiplex platen van 18mm worden hier gefreesd tot handzame onderdelen, die gezamenlijk het bouwpakket vormen voor het WikiHouse casco. Op de fundering zet je zelf het bouwpakket als een puzzel in elkaar met zo min mogelijk grote machines. De afwerking wordt gedaan met materialen en producten passend binnen het WikiHouse bouwsysteem. Installaties worden geïntegreerd in het ontwerp en worden waar mogelijk ook zelf aangebracht.

### Ik heb geen bouwkundige achtergrond, kan ik toch meedoen aan het project?

Dat kan zeker! Het Wikihouse bouwsysteem maakt het mogelijk zonder ervaring en zonder specialistische machines een huis te bouwen met behulp van een handleiding. Wel is het handig om hierbij samen te werken met je toekomstige bureu en/of de hulp in te schakelen van vrienden en familie: vele handen maken immers licht werk! Om ervoor te zorgen dat alle woningen uiteindelijk de beloofde kwaliteit zullen hebben, zal er een bouwbegeleider aanwezig zijn op de bouwplaats. Daarnaast zal er voor bepaalde zaken externe kennis ingeschakeld moeten worden, bijvoorbeeld voor de aanleg van de fundering of de installaties.

### Mag ik de woning zo groot maken als ik zelf wil?

In principe ben je vrij om je woning kleiner of groter te maken. Wel gelden er een aantal regels, omdat het project bedoeld is voor kleine huishoudens. Zo is de woning maximaal 5,7 m breed en 11 meter lang. Daarnaast mag het gebruiksoppervlak van de woning maximaal 59% van het kaveloppervlak beslaan. Met de huidige kaveloppervlakken is de grootste woning dan maximaal ca. 90 m<sup>2</sup>. De woningen zijn of een begane grondverdieping met een kap of een begane grond en eerste verdieping met kap.



### Welke zaken worden individueel opgepakt en welke collectief?

Wat je collectief bepaald is afhankelijk van de samenstelling van de groep. Voor de hand ligt dat er gezamenlijk beslissingen worden genomen over installatie concepten, gevel- en dakmaterialen, bergingen en inrichting van het hofje. Daarnaast wordt er gezamenlijk gezocht naar één aannemer voor minimaal de fundering, wordt er één omgevingsvergunning aangevraagd voor het gehele plan en zullen gezamenlijk afspraken worden gemaakt over het op een efficiënte manier bouwen van de casco's. Individueel beslis je over de grootte en indeling van je eigen woning en ben je zelf verantwoordelijk voor de afwerking van je woning.

### Locatie

#### Wat is de locatie van het project?

De locatie ligt aan de 'Stripmaker' in Almere Buiten. Deze locatie ligt direct naast de Oostvaardersplassen, op 2 km van station Almere Oostvaarders, 8 min lopen van een supermarkt en er zijn verschillende scholen in de buurt. De locatie ligt naast de Oostvaarderskliniek. Aan de overkant van de Stripmaker worden huurwoningen ontwikkeld door de Goede Stede.

#### Hoe ziet de verkaveling eruit?

De verkaveling bestaat uit twee hofjes van 2 x 14 woningen. Binnen de hofjes is voor elke kavel een parkeerplek en plaats voor een berging. De kavels variëren in grootte van ca. 90 tot 150 m<sup>2</sup>. De structuur van de verkaveling en het aantal geschakelde en vrijstaande woningen liggen vast, maar de grenzen tussen kavels onderling zijn nog flexibel naar gelang de wensen van de groep.



## Inschrijving, loting en deelname

### Tot wanneer loopt de inschrijfperiode?

Voor fase 1 kun je je tot 27 juni 12.00uur inschrijven. Je inschrijving is compleet wanneer je een volledig ingevuld inschrijfformulier, een inkomensverklaring en - indien je in de gemeente Almere een sociale huurwoning huurt - een kopie van je huurcontract opstuurt naar [s.thiel@urbannerdam.nl](mailto:s.thiel@urbannerdam.nl). Ook dien je €500,- euro inschrijfgeld over te maken naar Urbannerdam.

### Waarom wordt er gevraagd om een inkomensverklaring en mijn huidige woonsituatie?

De gemeente Almere stelt inkomenseisen aan het plan: 75% van de kavels dienen toegewezen te worden aan huishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen onder de €45.000,-. Ook geldt binnen deze 75% een voorrangregeling voor huishoudens die een sociale huurwoning in Almere achterlaten.

### Waar kan ik een inkomensverklaring opvragen?

Een inkomensverklaring over 2018 is eenvoudig te verkrijgen via <https://mijn.belastingdienst.nl/mbd-pmb/> Is je inkomen in 2019 erg veranderd en ben je in loondienst? Dan kun je ook via je werkgever een werkgeversverklaring toesturen, waarin je bruto jaarinkomen is omschreven.

### Ik voldoe niet aan de inkomenseisen, maak ik als nog kans op deelname?

Ja, 25% van de kavels zijn niet gebonden aan inkomenseisen. Ook geldt hier de voorrangregeling voor huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten niet.

### Hoe verloopt de toewijzingsprocedure?

28 juni vindt er een gewogen loting plaats.

Daarna worden 14 ingelote kandidaten en de eerste tien reservekandidaten uitgenodigd voor een informatieavond op 2 juli. Op deze avond wordt dieper ingegaan op het proces en is er ruimte om individuele vragen te stellen. 10 juli zullen de ingelote kandidaten een kavel kiezen, op basis van het rangnummer dat is toegewezen uit de loting. Let op! Om mee te kunnen doen aan de kavelkeuze avond is het van belang dat je een financieringsverklaring (zie uitleg onder 'financiën') hebt toegestuurd naar Urbannerdam ([s.thiel@urbannerdam.nl](mailto:s.thiel@urbannerdam.nl))

### Hoe vindt de loting plaats?

Alle inschrijvers worden ingedeeld in categorieën:

- A. Gezamenlijk bruto inkomen <45.000 euro bruto per jaar, én een sociale huurwoning achterlatend in Almere
- B. Gezamenlijk bruto inkomen <45.000 euro bruto per jaar
- C. Overig

Alle inschrijvers krijgen kaartjes met daarop de naam en categorie is vermeld. De kaartjes worden verdeeld over 3 kommen corresponderend met de drie categorieën. Uit kom A. worden maximaal 11 kaarten getrokken. Indien niet voldoende kaarten in kom A zitten, wordt tot 11 aangevuld uit kom B. Overgebleven kaarten uit kom B worden toegevoegd aan kom C. Uit kom C zullen vervolgens 3 kaarten getrokken om aan te vullen tot 14.

De 14 geselecteerde kaarten worden uit een nieuwe kom getrokken en krijgen een rangnummer (1 t/m 14) op volgorde van trekking. Alle overgebleven kaarten worden in een nieuwe kom gestopt. Alle kaarten krijgen een rangnummer op volgorde van trekking. Voorwaarde bij toewijzing van deelnemers die op de reservelijst staan, is dat er uiteindelijk minimaal 11 deelnemers zijn met een inkomen van maximaal €45.000 bruto.

### Ik ben niet ingeloot voor de eerste 14 plekken, wat nu?

Ben je niet ingeloot voor de eerste 14 plekken, maar heb je nummer 15 of hoger toegewezen gekregen? Dan maak je nog steeds kans en sta je op de reservelijst. Mochten er ingelote mensen onverhoopt geen kavel kunnen of willen kiezen, dan vervalt hun plek aan deelnemers op de reservelijst. Voorwaarde is wel dat de totale groep nog steeds voldoet aan de door de gemeente gestelde inkomenseisen.

Krijg je geen kavel toegewezen? Dan kun je je opnieuw inschrijven voor fase 2 van het project. De werving hiervoor zal naar verwachting eind 2019 opgestart worden. De selectieprocedure zal hetzelfde zijn.

## Financiën

### Wat kost een Wikihouse?

Een klein Wikihouse van 50 m<sup>2</sup> op de kleinste kavel van c.a. 90m<sup>2</sup> is al beschikbaar vanaf ca. €160.000,-. Bouw je groter of is de kavel groter, dan liggen de kosten hoger. Omdat het project bijna energieneutraal gerealiseerd wordt, zullen je energielasten laag zijn.

### Waarom wordt er gevraagd om een financieringsverklaring?

Een financieringsverklaring is nodig, zodat je zekerheid krijgt of meedoen aan het project voor jou financieel haalbaar is. In de financieringsverklaring staat aangegeven wat je financiële ruimte is. Je kunt het project financieren door middel van een hypotheek en/of eigen geld/giften.

### Waar kan ik een financieringsverklaring aanvragen?

Een financieringsverklaring kun je aanvragen via een bank of financieel adviseur. Meestal doen zij dat kosteloos. Via [www.wikihousedestripmaker.nl](http://www.wikihousedestripmaker.nl) kun je een format downloaden. De Triodosbank en de Rabobank zijn op de hoogte van het project en kunnen je goed adviseren. Hun contactgegevens zijn:

Triodos:

Jan Peeters

T +31 (0)30 694 3010

E [jan.peeters@triodos.nl](mailto:jan.peeters@triodos.nl)

Rabobank:

Christiaan Schouten

T +31 (0)36 548 8888

E [christiaan.schouten@rabobank.nl](mailto:christiaan.schouten@rabobank.nl)

Uiteraard ben je vrij je eigen bank of financieel adviseur te vragen.

### Hoe krijg ik een hypotheek voor de financiering?

Je regelt je financiering op het moment dat het plan uitontwikkeld is. Volgens de huidige planning zal dat voor fase 1 in het eerste kwartaal van 2020 zijn. De bank zal vragen om een aantal documenten om te bewijzen dat de woning echt voor dat bedrag gebouwd zal worden, namelijk de precieze bouwkosten geïnfotografeerd door uitgebrachte offertes, een omgevingsvergunning, als bewijs dat het project echt door kan gaan, de omgevingsvergunning voor het hele plan (deze wordt afgegeven door de gemeente en ingediend door de architect en adviseurs) en een individuele koopovereenkomst op de grond. Daarnaast zal de bank op dat moment nagaan of je op dat moment nog steeds financieel draagkrachtig bent om het project te kunnen bekostigen

### Krijg ik mijn inschrijfgeld terug als ik niet deelneem?

Mocht je uiteindelijk geen kavel kiezen, dan krijg je je €500 inschrijfgeld terug na 10 juli. Krijg je een kavel toegewezen, dan teken je de deelnameovereenkomst en doe je officieel mee aan het project. Mocht je daarna toch besluiten om af te haken dan krijg je het inschrijfgeld niet terug.



### Welke financiële verplichtingen ga ik aan als ik deelneem aan het project?

Voor de ontwikkeling van het plan moeten kosten gemaakt worden. Deels worden die gefinancierd door het woningbouwatelier. Het andere deel betaal je zelf. De kosten die hiermee gemoeid zijn, bedragen in totaal €4000 en worden op drie momenten betaald: bij inschrijving, deelname en op de start van de definitief ontwerpfase. Dit zijn geen extra kosten, maar zijn een eerste aanbetaling op je woning.

### Waarom moet ik bij het ondertekenen van de deelnameovereenkomst al €2000 betalen?

Om de grond te kunnen reserveren bij de gemeente Almere, moet een reserveringsvergoeding betaald worden. Dit bedrag is 5% van de totale grondkosten en moet op 1 augustus betaald worden door de Vereniging van Opdrachtgevers aan de gemeente.

### Krijg ik mijn geld terug als ik tijdens het proces uitstap?

Mocht je tijdens het proces om welke reden dan ook uit het project willen stappen, dan geldt de volgende uitstapregeling. Deze is gelinkt aan de ontwerpgesprekken, die je voert met de architect. Dit zijn er 4, te weten:

- Ontwerpgesprek 1 over je Programma van Wensen (PvW)
- Ontwerpgesprek 2 over het Ruimtelijk Ontwerp (RO)
- Ontwerpgesprek 3 over het Definitief Ontwerp (DO)
- Ontwerpgesprek 4 over het Technisch Ontwerp (TO)

De regeling is als volgt:

- Je krijgt €500 terug bij uitstappen in de periode van inschrijving tot tekenen deelnameovereenkomst. Je hebt nog geen ontwerpgesprek gehad en je inleg is op dat moment €500;
- je krijgt €2.000 terug bij uitstappen in de periode van tekenen deelnameovereenkomst tot 2<sup>e</sup> ontwerpgesprek (RO). Je inleg is op dat moment €2.500;
- je krijgt €1.500 terug bij uitstappen in de periode van 2<sup>e</sup> tot 3<sup>e</sup> ontwerpgesprek (DO). Je inleg is op dat moment €2.500;
- je krijgt €2.500 terug bij uitstappen in de periode van 3<sup>e</sup> tot 4<sup>e</sup> ontwerpgesprek (TO). Je inleg is op dat moment €4.000;
- Na het 4<sup>e</sup> gesprek (TO) achten we het onwaarschijnlijk dat je nog uitstapt. Is dat toch het geval, dan krijg je maximaal €2.000 terug. Wat het precieze bedrag is, dat wordt gerestitueerd, wordt bepaald door de begeleider op basis van de situatie.

Algemeen geldt dat wordt terugbetaald wanneer er een nieuwe deelnemer is die jouw kavel overneemt.

## Planning

### Wanneer start de bouw?

De bouw voor fase 1 start volgens de huidige planning in mei 2020. Voor fase 2 zal dat begin 2021 zijn.

### Hoe lang duurt de bouw?

We schatten in dat de bouw c.a. 6 maanden in beslag zal nemen, waarvan 1 maand voor de funderingswerkzaamheden door een aannemer, 1 maand voor de bouw van het casco en 4 maanden voor de afbouw. Doel is om in een korte en intensieve periode de casco's wind en waterdicht te maken met veel inzet van jou en jouw helpers. Daarna kan er meer relaxed en meer individueel worden afgebouwd.

