

FAQ Wikihouse de Stripmaker

Wikihouse bouwsysteem en ontwerp

Wat is een Wikihouse?

WikiHouse is een innovatief open source zelfbouw pakket 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 m² gebruiksoppervlakte (GO). Dat komt grofweg overeen met een woning met één (50m² GO) tot drie slaapkamers (90m² GO)

Hoe ontwerp ik mijn Wikihouse op de Stripmaker?

Samen met de architect bespreek je jouw woonwensen. Er is al een basisgrootte, jij bepaalt de indeling en de binnen- en buitenafwerking van de woning. Ook overleg je uiteraard met je burens.

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 bouw pakket vormen voor het WikiHouse casco. Op de fundering zet je zelf het bouw pakket 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 burens 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.

Welke zaken worden individueel opgepakt en welke collectief?

Wat je collectief bepaalt is afhankelijk van de samenstelling van de groep. Voor de hand ligt dat er gezamenlijk beslissingen worden genomen over 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 indeling van je eigen woning en ben je zelf verantwoordelijk voor de afwerking van je woning. Daarnaast is het vaak voordelig om zo groot mogelijk in te kopen, het loont dus om bij de inkoop van je bouwmaterialen samen te werken met je burens.

Locatie

Wat is de locatie van het project?

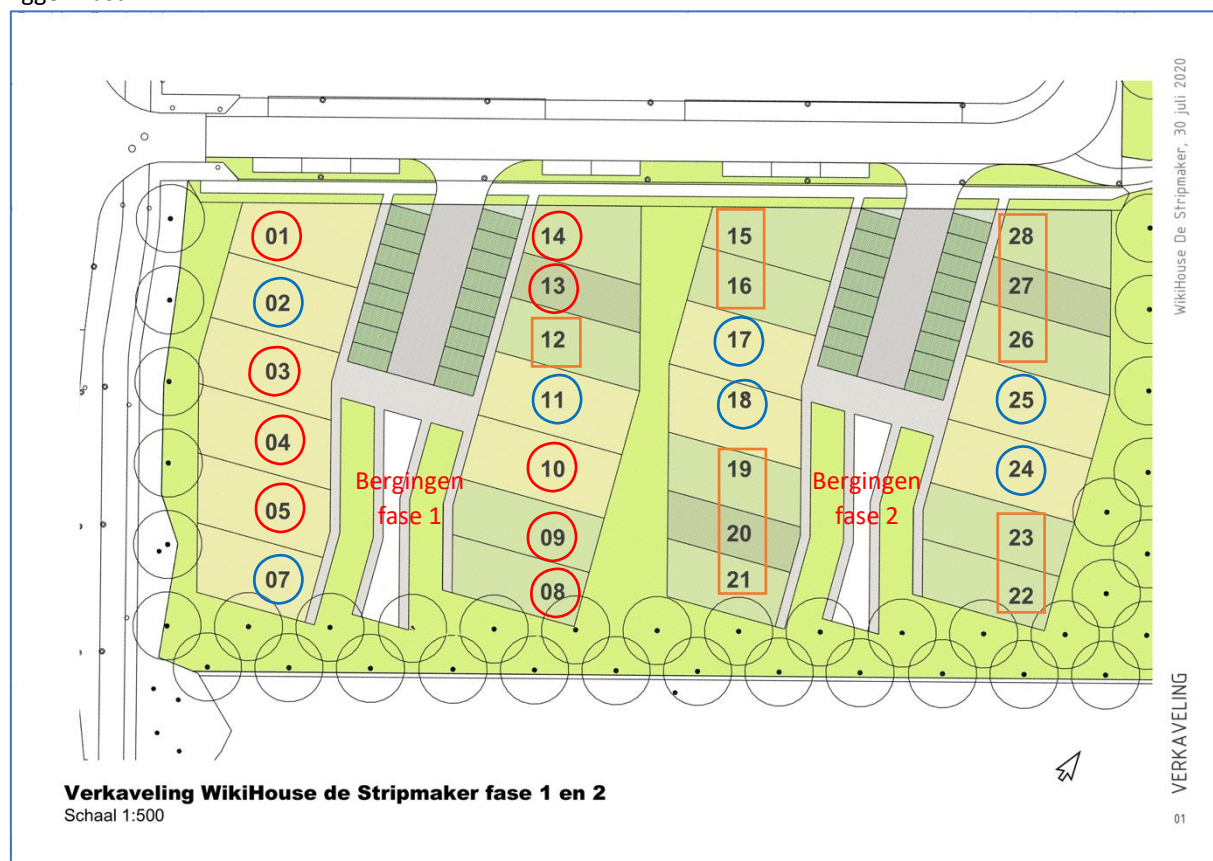
De locatie ligt aan de 'Stripmaker' in Almere Buiten. Deze locatie ligt direct naast de Oostvaardersplassen, op 2 km van station Almere Oostvaarders, 8 min lopen van een supermarkt en er zijn verschillende scholen in de buurt. De locatie ligt naast de Oostvaarderskliniek. Aan de overkant van de Stripmaker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

Hoe ziet de verkaveling eruit?

De verkaveling bestaat uit twee hofjes van 13 en 14 woningen. De rood omcirkelde woningen liggen in fase 1, zijn verkocht en in aanbouw. De blauwe cirkels geven de koopkavels aan waarvoor u nu kunt inschrijven.

De overige kavels met oranje rechthoek eromheen komen apart beschikbaar als kavel voor een huurwoning via Steenvlinder INC/Stichting Fundering. De inschrijving voor deze kavels zal later dit jaar openen. Meer informatie over de huur/koopconstructie vindt je op www.fundering.org.

Binnen de hofjes is voor elke kavel een openbare parkeerplek en plaats voor een berging. De koopkavels variëren in grootte van ca. 122 tot 148 m². De structuur van de verkaveling en het aantal geschakelde en vrijstaande woningen liggen vast.



Welke woningen zijn er beschikbaar?

Alle koopwoningen in fase twee zijn vrijstaand en hebben twee bouwlagen. Ze variëren in woonoppervlak tussen 78 en 87 m². Er twee verschillende type koopwoningen beschikbaar in fase 2

1. 'Kant en Klaar' ontwerp

Voor kavel 2, 7 en 11 ligt een kant en klaar ontwerp klaar. De ontwerptekeningen zijn gedetailleerd uitgewerkt, er ligt een uitgebreide begroting, de bouwvergunning is afgegeven en er is zelfs een

taxatierapport beschikbaar. Krijg je een van deze kavels toegewezen, dan kun je direct aan de slag met je financiering. De ontwerptekeningen van de woningen vind je op de website. Wijzigingen op de ontwerptekeningen zijn maar zeer beperkt mogelijk. Alleen niet dragende binnenwanden kunnen eventueel gewijzigd worden. Wil je iets wijzigen aan het ontwerp, treedt dan altijd in overleg met de architect.

2. Zelf ontwerpen

Wanneer je kavel 17, 18, 24 of 25 krijgt toegewezen volgt in oktober een pressure cooker ontwerptraject in drie sessies. In deze ontwerpsessies bepaal je samen met de architect volgens vooraf opgestelde ontwerpregels de indeling van je plattegrond, gevel en materialisatie.

Inschrijving, loting en deelname

Tot wanneer loopt de inschrijfperiode?

Voor fase 2 kun je tot 27 september 23.59 uur 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 via de website. 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 2019 is eenvoudig te verkrijgen via <https://mijn.belastingdienst.nl/mbd-pmb/> Is je inkomen in 2020 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 alsnog 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 september vindt er een gewogen loting plaats. De weging heeft te maken met de voorrang voor de 75% regel. Daarna worden de ingelote kandidaten en de reservekandidaten uitgenodigd voor een informatieavond op 8 oktober. Op deze avond wordt dieper ingegaan op het proces en is er ruimte om individuele vragen te stellen. De ingelote kandidaten horen daar de kaveltoewijzing, op basis van hun voorkeur en het rangnummer dat is toegewezen uit de loting.

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 vermeld. De kaartjes worden verdeeld over 3 kommen corresponderend met de drie categorieën. Uit kom A worden maximaal 2 kaarten getrokken. Indien niet voldoende kaarten in kom A zitten, wordt aangevuld uit kom B. Overgebleven kaarten uit kom B worden toegevoegd aan kom C. Uit kom C zullen vervolgens 5 kaarten getrokken om aan te vullen tot 7.

De geselecteerde kaarten worden uit een nieuwe kom getrokken en krijgen een rangnummer (1 t/m 7) op volgorde van trekking. Alle overgebleven kaarten worden in een nieuwe kom gestopt voor de reservelijst. Alle kaarten krijgen een rangnummer op volgorde van trekking. Voorwaarde bij toewijzing van deelnemers die op de reservelijst staan, is dat er uiteindelijk voldoende blijven met een inkomen van maximaal € 45.000 bruto.

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

Ben je niet ingeloot voor de eerste plekken? 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. In fase 1 bleek dat een plek op de reservelijst helemaal niet kansloos is.

Financiën

Wat kost een Wikihouse?

In Wikihouse fase 2 worden in totaal 18 kavels bebouwd, 11 daarvan worden op een later moment aangeboden met een huur/koopconstructie via Steenvlinder INC en 7 zijn 'regulier' te koop.

Onderstaand de indicatieve totale kosten van de woningen in de reguliere verkoop:

kave lnr	Kavel opper vlak	grondkosten	woon oppe rvlak	bouwkosten	bijkomende kosten	totale kosten	financieringseis
2	135,3	€ 66.000	80	€ 167.000	€ 8.000	€ 241.000	€ 291.000
7	122,6	€ 60.000	80	€ 159.000	€ 8.000	€ 227.000	€ 275.000
11	148,3	€ 72.000	87	€ 158.000	€ 9.000	€ 239.000	€ 289.000
17	133,2	€ 69.000	78	€ 175.000	€ 8.000	€ 252.000	€ 279.000
18	136,5	€ 70.000	78	€ 175.000	€ 8.000	€ 254.000	€ 281.000
24	148,3	€ 76.000	84	€ 182.000	€ 9.000	€ 267.000	€ 295.000
25	148,3	€ 76.000	84	€ 182.000	€ 9.000	€ 267.000	€ 295.000

De bouwkosten zijn indicatief en gebaseerd op zo veel mogelijk eigen inzet tijdens de bouw. Alleen voor het grondwerk, aanleggen van de fundering en het plaatsen van installaties is professionele inzet ingecalculeerd in de begroting. Alle overige zaken kun je in principe zelf doen. Besluit je aanvullend zaken uit te besteden dan heeft dat invloed op de begroting.

In de bouwkosten zijn stelposten opgenomen voor keuken en sanitair, een losstaande berging, PV panelen en erfafscheiding. Deze posten zijn zeer bescheiden, je bepaalt uiteindelijk zelf of je een keuken voor de stelpost koopt of veel duurder.

Onderstaande stelposten zijn opgenomen in de bouwkosten:

sanitair	€ 3.100
keuken	€ 1.800
berging	€ 5.700
PV panelen	€ 7.000 a € 8.500,- *
erfafscheiding + looppad	€ 1.000

Onderstaande stelposten zijn opgenomen in de bijkomende kosten:

aansluitkosten	€ 2.550
leges	€ 3.000 - €3.800 *

honoraria	€ 1.500
notariskosten	€ 1.500

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.

Zoals je ziet ligt de financierings eis hoger dan de totale kosten van de woning op basis van zelfbouw. Voor het verkrijgen van een financiering vragen banken een buffer van 20% bovenop de begrote bouwkosten in verband met het zelfbouw karakter. Dit is een veiligheidsmarge, zodat je in geval van bijvoorbeeld ziekte toch arbeid kunt inhuren voor een gedeelte van de bouw. Heb je dit niet nodig en doe je zo veel mogelijk zelf, dan heb gebruik je deze marge niet.

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 kun je een format downloaden. De Rabobank Almere is goed op de hoogte van het project en zij kunnen je goed adviseren. Hun contactgegevens zijn:

Rabobank:

Christiaan Schouten

T +31 (0)36 548 8888

E 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 2 in het eerste kwartaal van 2021 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 geïnfereerd door uitgebrachte offertes, 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 1 oktober. 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 woningbouw atelior. Het andere deel betaal je zelf. De kosten die hiermee gemoeid zijn, bedragen in totaal € 12.500 en worden op 6 momenten betaald: bij inschrijving, deelname, bij de verschillende ontwerp sessies en bij het tekenen van je eigen koopovereenkomst. Dit zijn geen extra kosten, maar een eerste aanbetaling op je woning.

Waarom moet ik bij het ondertekenen van de deelnameovereenkomst al € 2.500 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 tijdig 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 uitstapregeling.

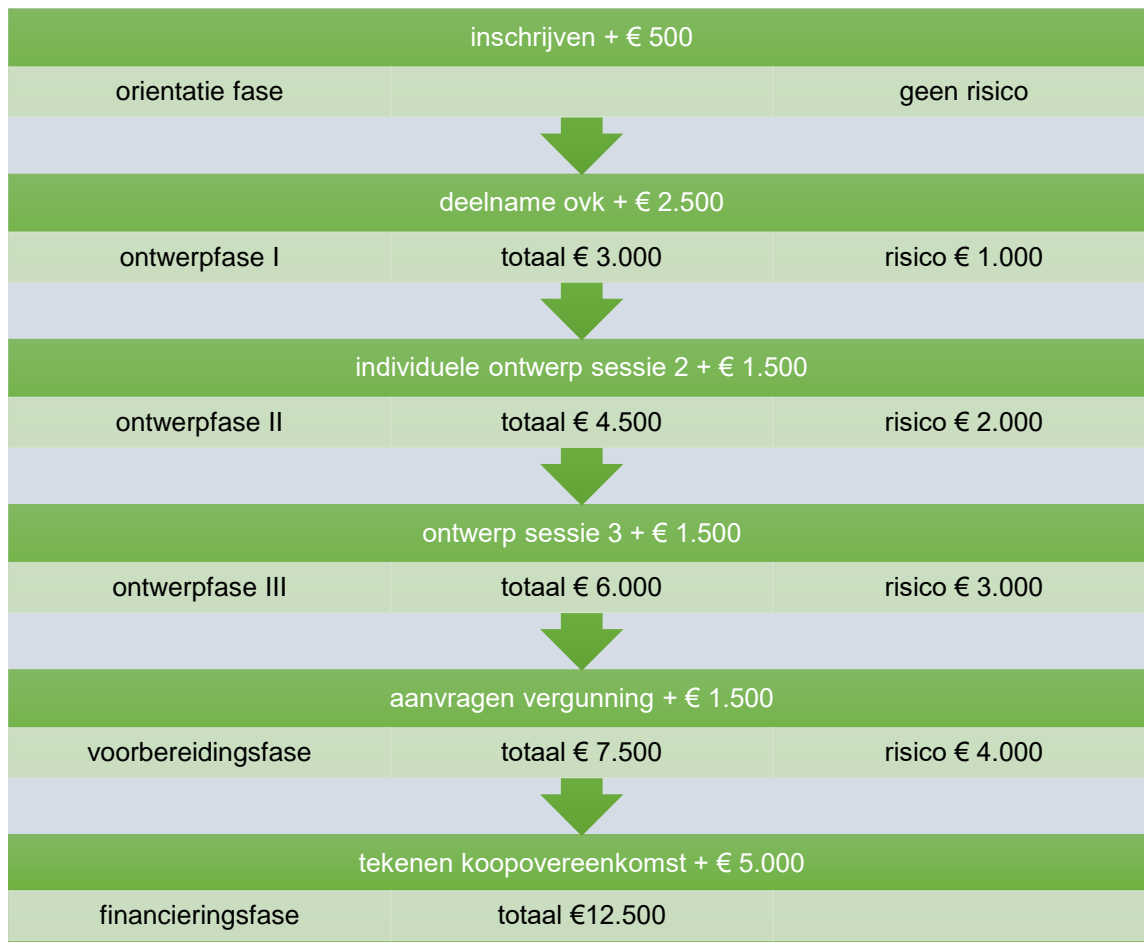
Deze is gelinkt aan de fasen in het project, te weten:

- Moment van inschrijven
- Ontwerpsessie 1/ALV 1 + ondertekenen deelnameovereenkomst
- Ontwerpsessie 2/Individueel gesprek Architect
- Ontwerpsessie 3/ALV 2
- Akkoord geven voor het indienen van de omgevingsvergunning
- Ondertekenen koopovereenkomst

Ieder van deze momenten markeert een fase in het gehele proces. Bij ieder moment leg je een deel van de ontwikkelkosten in en begint een nieuwe fase. Stap je uit, dan neemt je risico toe, dat is het deel van de ingelegde ontwikkelkosten dat niet terugbetaald wordt.

In het plaatje hieronder staan de momenten en de in te leggen bedragen genoemd. Ook is telkens aangegeven wat je in totaal tot en met die fase al ingelegd hebt en voor welk bedrag je risico neemt.

In de praktijk kan het gebeuren dat je uit moet stappen, meestal door persoonlijke omstandigheden zoals een andere baan of relatie. In het algemeen geldt dat pas terugbetaald kan worden wanneer er een nieuwe deelnemer is die jouw kavel overneemt.



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

Planning

Wanneer start de bouw?

De bouw voor fase 2 start volgens de huidige planning in mei 2021.

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. Reken er wel op dat je veel tijd moet vrijmaken in het voorjaar, en vraag alvast vrienden en familie om je te helpen.

Voorwaarden

Zijn er specifieke voorwaarden waar ik als koper aan gebonden ben?

Ja, er geldt voor de woningen een zelfbewoningsplicht voor de periode van twee jaar na oplevering. Daarnaast zal de gemeente aanvullende grondkosten in rekening brengen wanneer er binnen 10 jaar na levering aanvullende m2 op de kavel gerealiseerd worden (aanbouw etc.)

Tenslotte wordt de ontwikkeling van het project gesubsidieerd. In ruil hiervoor zal er door de TU Delft een onderzoek worden uitgevoerd naar energieverbruik en ervaringen van bewoners van de gerealiseerde Wikihouses. Wanneer je deelneemt aan het project, committeer je je hieraan.

De informatie in deze FAQ is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle bedragen en plannings zijn indicatief en onder alle voorbehouden.