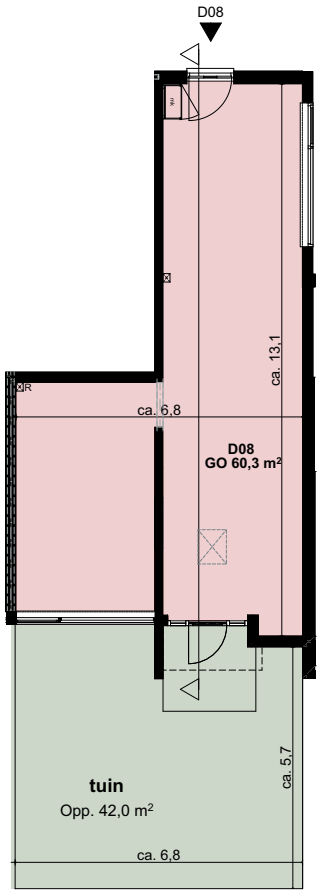
Zelfbouwpaspoort D08

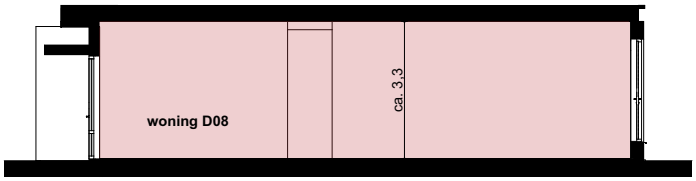
Donia, Drachten

Versie: 04-06-2026

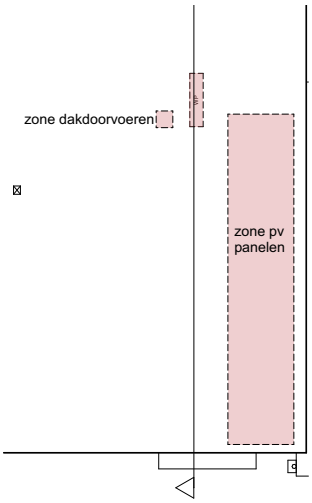
Type	Tussenappartement
Oppervlakte	Ca. 59,6 m²
Buitenruimte	Ca. 42 m² tuin
Berging	Ca. 3 m²
Parkeren	1 toegewezen parkeerplaats
Huurprijs	€ 910,-



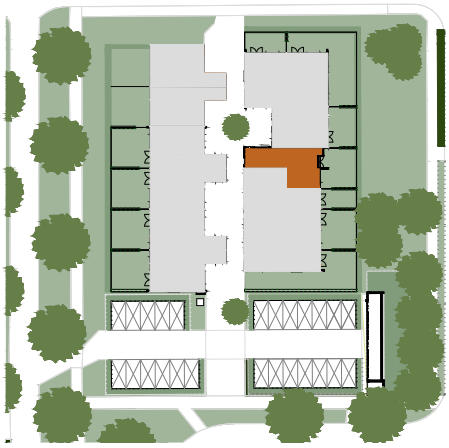
Begane grond



Doorsnede

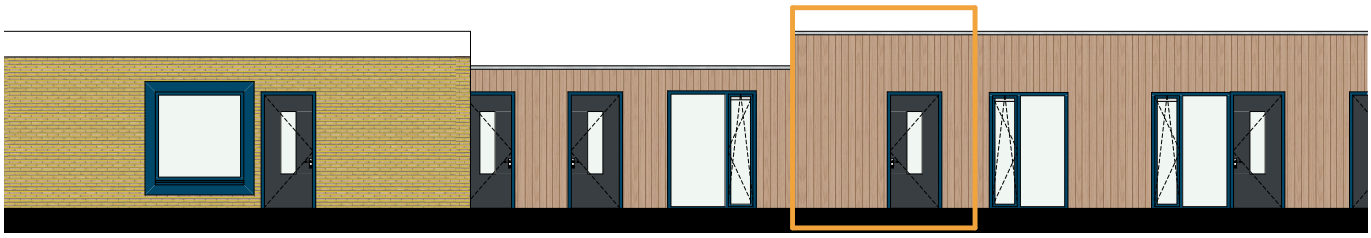


Dak/zonnekavel

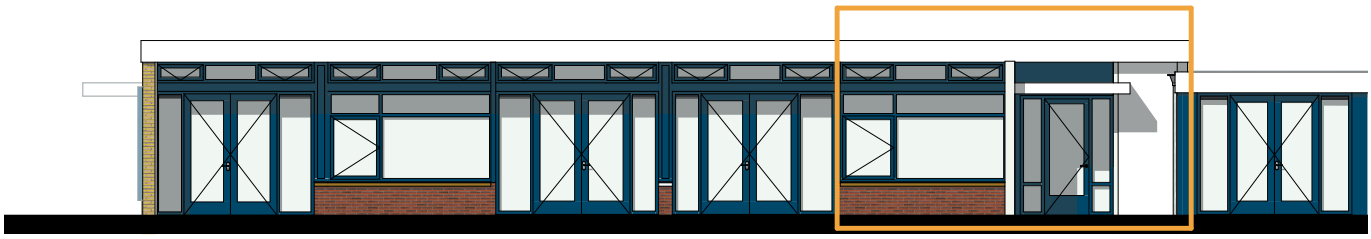


Situatie

Berging en parkeerplaats



Voorgevel



Achtergevel

LEGENDA

	voordeur van de woning
FD1	meterkast
mk	kruipluik
kruipluik	
N	noordpijl

	daklicht
zone pv panelen	zone t.b.v. pv panelen
WP	zone opstelplaats buitenunit
	stalen ligger
	houten ligger
R	standleiding (aansluiting riolering/ventilatie/ontspanningsleiding)
	wateraansluiting t.b.v. keuken
zone dakdoorvoeren	zone dakdoorvoeren (t.b.v. pv panelen/buitenunit warmte
	standleiding (dakdoorvoer)

BOUWREGELS

1. De zelfbouwwoning wordt tot maximaal 1 woning verbouwd.
2. De woning voldoet na verbouwing aan omgevingsvergunning en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl).
3. De woningscheidende wanden worden aan de eigen zijde afgewerkt, conform Bbl en de Zelfbouwwijzer.
4. De zelfbouwwoning is voorzien van nutsinvoeren tot in de meterkast. De deelnemer draagt zelf zorg voor levering en aansluiting van de eigen nutsvoorzieningen en de betaling hiervan.
5. De warmtepomp wordt gezamenlijk met de andere drie INC-woningen ingekocht. De kosten hiervoor zijn voor de deelnemer en worden verrekend in het klusbudget.
6. Het is niet toegestaan een gasaansluiting te realiseren.
7. De technische installaties in de woning worden door de deelnemer conform Bbl aangesloten op de daarvoor aangelegde kanalen en leidingen in de leidingschachten en/of meterkasten.
8. Bij aanpassingen aan de hoofddraagconstructie, een dakopbouw of andere vergunningsplichtige wijzigingen dient door de koper een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
9. Alle bouwactiviteiten en samenhangende werkzaamheden bij de verbouw van de woning (waaronder opslag, bouwkeet, werkruimte e.d.) worden in de eigen zelfbouwwoning georganiseerd.
10. In de tuin mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd, conform Bouwenvelop gemeente.

UITGIFTEREGELS

1. Een deelnemer kan een optie op een kavel nemen voor € 150,-. Binnen 10 weken na optieverkrijging besluit de deelnemer tot het ondertekenen van de gebruiksovereenkomst (GO), bij schriftelijk akkoord van INC. Besluit je verder te gaan, dan teken je een overeenkomst en betaal je een waarborgsom van € 2.850,-.
2. Informatie over de inschrijving, selectie en contracteren staat beschreven in het document “Deelnemersreglement Stichting Steenvlinder INC”.
3. De zelfbouwwoning wordt uiterlijk 12 maanden na start werkzaamheden zelfbouwrijp maken opgeleverd. Start werkzaamheden volgt na 70% verkoop van de zelfbouwwoningen.
4. De zelfbouwwoning wordt binnen 1 jaar na oplevering door de deelnemer conform Bouwbesluit afgebouwd tot 1 woning.
5. Vanaf 6 maanden na start optieneming kan door INC worden overgegaan tot wijziging in de uitgifteregels van de nog niet uitgegeven zelfbouwwoningen. Vanaf 12 maanden na start optieneming geldt dit ook voor de bouwregels.
6. De zelfbouwpaspoorten worden in een vroeg stadium gemaakt. De oppervlaktes, afmetingen en plattegrond van de zelfbouwwoning zijn – ofschoon zo nauwkeurig mogelijk bepaald – indicatief en kunnen mogelijk wijzigen. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.
7. Informatie over de inschrijving, selectie en contracteren staat beschreven op de website.
8. De zelfbouwwoning wordt in vol eigendom uitgegeven. De parkeerplek en berging worden als appartementsrecht uitgegeven.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Voor de verbouwing van de zelfbouwwoning naar een woning stelt Stichting INC conform een basisontwerp een omgevingsvergunning aan de deelnemer ter beschikking. Bij overdracht van de zelfbouwwoning wordt de tenaamstelling van de omgevingsvergunning overgeschreven naar de deelnemer.
2. Bij wijzigingen in dit basisontwerp vraagt de deelnemer een aanpassing van de omgevingsvergunning aan bij de gemeente Smallingerland. De kosten zijn voor de deelnemer. De aanpassing van de omgevingsvergunning wordt door de gemeente getoetst aan het Bbl en de redelijke eisen van Welstand. De kosten hiervan zijn voor de deelnemer.
3. Elke deelnemer stemt in met de uitvoering van de werkzaamheden van de andere zelfbouwwoningen indien passend binnen het zelfbouwpaspoort.

OVERIGE BEPALINGEN (PARKEREN, VVE, GROEN)

1. Steenvlinder INC is als eigenaar van de INC-woning van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) conform de (vooraf door Steenvlinder opgestelde) splitsingsakte en het splitsingsreglement. Gaat de deelnemer na 2 jaar over tot aankoop van de woning, dan betaalt de deelnemer de VvE-bijdrage.
2. Steenvlinder stelt een VvE-beheerder aan voor het eerste jaar. Na een jaar kan de VvE ervoor kiezen een beheerder naar keuze aan te stellen.
3. De VvE draagt zorg voor het onderhoud en en het beheer van de gemeenschappelijk buitenruimte, inclusief parkeerplaatsen en bergingen.
4. Elke woning heeft één eigen parkeerplek op gemeenschappelijk terrein, de overige parkeerplekken zijn gemeenschappelijk.
5. Op de erfafscheiding met de buren en gemeenschappelijke tuin wordt door de koper op de eigen kavel een haag geplaatst en in stand gehouden.
6. In verband met potentiële wateroverlast mag de eigen tuin maximaal 15 m² gesloten verharding krijgen. Als halfverharding wordt toegepast mag het oppervlak met 25% worden vergroot.
7. Het is mogelijk zonnepanelen te plaatsen op de eigen zonnekavel, de loze leiding naar de zonnekavel wordt aangebracht.

OVERZICHT FINANCIËN D08

Optievergoeding	eenmalig	€ 150,-
Borg deelnemer	eenmalig	€ 2.850,-
Te verstrekken afbouwbudget*	eenmalig	€ 35.520,-
Gebruiksvergoeding maand 1 t/m 12	maandelijks	€ 300,-
Huur woning (Prijspeil 2026)	maandelijks	€ 910,-
Koopprijs**		€ 215.785,-

** Inclusief kosten voor de warmtepomp. (De warmtepompen voor de INC woningen worden gezamenlijk ingekocht, de kosten hiervoor zijn voor de deelnemer, dit wordt verrekend in het afbouwbudget)*

***Koopprijs woning is bepaald obv prijs woning, indexatie, overdrachtsbelasting, afbouwbudget en vergoeding regeling. (Prijspeil 2030)*

DISCLAIMER

Dit Zelfbouwpaspoort is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. De in het Zelfbouwpaspoort weergegeven regels en andere bepalingen zijn een beknopte samenvatting van de regels voor de uitgifte en verkoop van de cascowoning. De bepalingen in de overeenkomsten en andere van toepassing zijnde regelgeving en procedures gaan – in geval ze afwijken van het Zelfbouwpaspoort – voor. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden houdt Stichting INC zich – tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst – het recht voor om wijzigingen in het Zelfbouwpaspoort aan te brengen.