

Handboek zelfbouw

INLEIDING

Dit zelfbouw handboek is een handleiding en praktisch naslagwerk voor iedereen die zelf een woning gaat (laten) bouwen. Het besteed aandacht aan alle facetten van het zelfbouwproces, ook al heb je nog geen keuze gemaakt voor zelfbouwen.

Leeswijzer

Globaal ziet het zelfbouwproces er als volgt uit:

- **Oriëntatie:** Inzichtelijk maken van je woonwensen;
- **Reservering:** voorlopig- & definitiefontwerp (t.b.v. SRV-toets en omgevingsvergunning);
- **Koopovereenkomst:** omgevingsvergunning en overdracht grond;
- **Overdracht:** je wordt eigenaar van je kavel;
- **Start bouw:** periode vanaf start bouw tot oplevering;
- **Oplevering woning:** inschrijving op het adres bij burgerzaken.

Het handboek behandelt het zelfbouwproces chronologisch. De inhoudsopgave is interactief; zie je een onderwerp waar je meer informatie over wil, klik dan op de betreffende regel, dan word je direct naar de juiste pagina geleid.

Heb je onze uitleg video's ook al gezien? De zelfbouwadviseurs vertellen je graag over het zelfbouwproces; als je [ons YouTube kanaal](#) bezoekt, kun je het filmpje van je interesse bekijken.

INHOUDSOPGAVE

1. Oriëntatie in de woningmarkt	7
1.1. Zelfbouw	7
1.2. Zelfbouw in Almere	8
2. Voordat je een kavel gaat reserveren	9
2.1. Het financiële plaatje	9
2.1.1. Budget	9
2.1.2. Bouwkosten	11
2.2. Kavelkeuze	12
2.3. Architect versus (catalogus) bouwer	13
2.3.1. Architect	13
2.3.2. (Catalogus)bouwer	14
2.3.3. Maak een afspraak	15
2.4. Begeleiding/advies bij zelfbouw	16
3. Het zelfbouwproces - Reservering	17
3.1. Kavel reserveren	17
3.2. Keuze architect/(catalogus)bouwer	18
3.3. Voorlopig ontwerp (VO)	18
3.4. Reserveringsvergoeding	21
3.5. SRV-toets (definitief ontwerp)	21
3.5.1. Aanvraag indienen	22
3.5.2. Behandeling	22
3.5.3. Kosten	22
3.6. Omgevingsvergunning	23
3.6.1. Benodigde documenten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning	23
3.6.2. Aanvraag indienen	26
3.6.3. Behandeling	26
3.6.4. Kosten	27
3.7. Procedure vergunningen vanaf medio 2022	27
3.7.1. Omgevingswet	27
3.7.2. Wet kwaliteitsborging	31
3.7.3. Het proces in de nieuwe situatie	32
3.7.4. Verschil met huidige/oude situatie	34

4. Het zelfbouwproces - Koopovereenkomst	35
4.1. Koopovereenkomst tekenen	35
4.2. Aanbetaling koopsom.....	35
4.2.1. Eigen middelen	36
4.2.2. Bankgarantie	36
4.2.3. Overdracht	36
4.3. Aanvraag hypotheek(offerte)	37
4.3.1. Benodigde documenten voor de aanvraag van een hypotheekofferte	37
4.3.2. Geldigheid hypotheekofferte	40
4.3.3. Bouwdepot	41
4.3.4. Renteverlies	42
4.4. Omgevingsvergunning	42
4.4.1. Voorkomen bouwschade bij heien	42
4.4.2. Start werkzaamheden formulier t.b.v. gemeentetoezicht	43
4.4.3. Straatnaam en huisnummer	43
4.4.4. Bezwaarperiode	44
4.4.5. Geldigheid omgevingsvergunning	44
4.5. Voor de overdracht	44
4.5.1. Staat van de kavel.....	44
4.5.2. Uitzetten hoekpunten kavel	44
4.5.3. (Tijdelijke) Nutsvoorzieningen aanvragen	45
5. Het zelfbouwproces - Overdracht	47
5.1. Overdracht	47
5.1.1. Akte van levering/eigendomsbewijs	48
5.1.2. Hypotheekakte	48
5.1.3. Nota van afrekening	49
5.1.4. Kadaster	49
5.2. Na de overdracht (voor de start van de bouw)	50
5.2.1. Gemeentetoezicht.....	50
5.2.2. Meld graafwerk via het Kadaster.....	51
5.2.3. Het plaatsen van reclame van de architect/(catalogus)bouwer	52

6. Het zelfbouwproces – Start bouw	52
6.1. Weetjes voor de bouw start.....	53
6.1.1. Kavel en bouwterrein	53
6.1.2. Openbaar gebied.....	53
6.1.3. Bouwroute/-verkeer.....	55
6.1.4. Bodemkwaliteit en oudheidkundige vondsten	55
6.1.5. Afvoer bouwafval	55
6.1.6. Zand en grond	56
6.1.7. Grondwerk en oeverwaluwen, opgelet!	57
6.1.8. Diverse weetjes namens de toezichhouders van de gemeente Almere	58
6.2. Start bouw.....	59
6.2.1. 1. Planning en coördinatie	59
6.2.2. 2. Veiligheid & regelgeving.....	59
6.3. Tussentijdse controle van het werk	61
6.4. Voor de oplevering.....	61
6.4.1. Aanvragen (permanente) huisaansluitingen	62
6.4.2. Utrit/inrit	63
7. Het zelfbouwproces – Oplevering & bewoning.....	65
7.1. Gereedmelding/eindcontrole door de gemeente	65
7.2. Vooroplevering.....	65
7.3. Oplevering.....	66
7.3.1. Proces verbaal.....	66
7.3.2. Tips voor bij de eindinspectie.....	67
7.3.3. 5 % regeling	67
7.4. Inschrijven adres	68
7.5. Locatie en afmetingen brievenbus	68
7.6. Afvalbakken aanvragen.....	69
7.7. Erfafscheiding.....	69
7.7.1. Op de erfgrans	69
7.7.2. Op je eigen kavel.....	70

8. INFORMATIE EN ADRESSEN BETROKKEN AFDELINGEN - Gemeente Almere	71
8.1. Afdeling Gebiedsontwikkeling	71
8.1.1. De Kavelwinkel	71
8.1.2. Projectmanagers realisatie	71
8.2. Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH).....	71
8.2.1. Dienstverlening & ondersteuning.....	72
8.2.2. Team Wabo-Vergunningen & Realisatie (WV&R).....	72
8.3. Afdeling Stadsruimte	72
8.3.1. Gronddepots.....	72
8.3.2. Veiligheid & Gezondheid.....	72
8.3.3. Opzichter	72
8.4. Afdeling Stadsbedrijf (team Geo-data).....	73

1. ORIENTATIE IN DE WONINGMARKT

Je wilt je huidige woonsituatie veranderen en onderzoekt de verschillende mogelijkheden. Je gaat je oriënteren in de woningmarkt.

TIP: [Begin goed voorbereid aan je oriëntatie in de woningmarkt](#)

Leidend hierin is natuurlijk je budget, dus zorg dat je daar duidelijkheid over hebt tijdens je oriëntatie.

Bepaal eerst wat je woonwensen zijn. Wat vind je mooi, waar wil je wonen, hoe ga je je huis gebruiken, welke functies moet het huis bevatten en hoe zit het met de planning en het budget?

Op basis van je woonwensen maak je een afweging tussen bestaande bouw, projectmatige nieuwbouw en zelfbouw. Hoe specifiek je wensen, hoe lastiger deze waarschijnlijk te verwezenlijken zijn binnen het aanbod van bestaande woningen of projectmatige nieuwbouw. Kies je voor zelfbouw dan zijn daarbinnen ook weer een aantal smaken. Hoeveel wil je zelf regisseren en wat wil je uitbesteden? Als zelfbouwer sta je altijd zelf aan het roer en bepaal je wanneer in het proces en waarvoor je andere partijen inschakelt.

1.1. Zelfbouw

Speel je met de gedachte om zelf je woning (te laten) bouwen? Je regisseert dan de bouw van j ouw woning die volledig gebaseerd is op jouw wensen & eisen. Het is natuurlijk geweldig om te kunnen wonen in een woning waarbij je volledig zelf aan het roer hebt gestaan qua indeling en uitstraling. Het is wel goed om van tevoren stil te staan bij een aantal aandachtspunten, zodat je de keuze om zelf te bouwen weloverwogen kan nemen.

Ben je ge interesseerd in zelfbouw omdat je in de bestaande bouw en projectmatige nieuwbouw eigenlijk niets kan vinden binnen een bepaalde prijs? Wees dan bewust van het feit dat zelfbouw in de meeste gevallen niet goedkoper is dan bestaande bouw of projectmatige nieuwbouw. Het maatwerk zorgt onder andere voor de kosten opdrijving.

Het zelfbouwproces duurt gemiddeld 2 jaar, gerekend vanaf het moment dat je een kavel reserveert totdat je er kan gaan wonen. Het traject totdat je de kavel in eigendom overdraagt (en dus kan starten met bouwen), duurt namelijk al snel 12 maanden. De bouw en afbouw (uiteeraard o.a. afhankelijk van het type bouw), duurt ook ongeveer 1 jaar. Het is verstandig om daarnaast bewust te zijn van gebeurtenissen die deze termijn doen vertragen. Zo kan het voorkomen dat het ontwerp in een laat stadium toch nog aangepast moet worden of dat onverhoopt jouw bouwer de woning niet af kan bouwen.

[Er geldt een zelfbewoningsverplichting van 2 jaar na inschrijving op het nieuwe adres](#)

Deze zelfbewoningsverplichting staat omschreven in de [Algemene Verkoopvoorwaarden 2019](#). Het betekent dat degene die de kavel reserveert, vervolgens koopt en op zijn/haar naam overdraagt, ook degene is die verplicht wordt de woning 2 jaar te bewonen alvorens deze verkocht mag worden.

In het geval je kiest voor zelfbouw dan ga je door met de concretisering van je woonwensen. Je formuleert je eerste ideeën en maakt ze concreet door een wensenlijst of programma van eisen (PvE) op te stellen. Je kan natuurlijk ook gaan schetsen om je ideeën te verduidelijken. Wat daarbij komt kijken en hoe je dit doet wordt uitgebreid beschreven in het themablad '[Programma van eisen voor je eigen woning](#)'.

1.2. Zelfbouw in Almere

In Almere kun je in verschillende stadsdelen een kavel kopen en zelf je huis bouwen. Maar hoe bepaal je waar je wilt wonen? Als je Almere nog niet kent, is het aan te bevelen om Almere te ontdekken: rij/wandel/fiets door de wijken heen om te voelen en zien wat je aanstaat. Je zal merken dat Almere veel verschillende wijken kent, voor ieder wat wils in Almere!

[TIP: Bekijk ons uitleg filmpje over Almere, de wijken en zelfbouwen](#)

[Waarom zelf je huis bouwen in Almere?](#) op YouTube

Op onze website kan je daarnaast veel lezen over de [Stadsdelen en wijken](#) van Almere.

[TIP: Sta stil bij je behoefte aan faciliteiten](#)

Het is niet alleen belangrijk dat de wijk goed voelt, maar ook dat de faciliteiten die je nodig hebt dichtbij genoeg zijn. Denk daarbij aan de supermarkt, het openbaar vervoer, en dergelijke.

Daarnaast is het ook goed om voor jezelf duidelijk te krijgen of je bijvoorbeeld een stedelijke omgeving zoekt of juist rust en groen? Is de wijk al bijna klaar of is het een pionierswijk die nog vorm moet krijgen?

2. VOORDAT JE EEN KAVEL GAAT RESERVEREN

Verdiep je in de details van zelfbouwen. Op onze website tref je alle informatie aan die je kan helpen in het proces. Onder het kopje '[downloads](#)' tref je onder andere het Stappenplan Zelfbouw. Dit schema geeft inzicht in het zelfbouwproces: de termijnen die spelen bij het reserveren, kopen en in eigendom verkrijgen van een kavel, het vergunningstraject en aanvang van de bouw. Oftewel belangrijke termijnen tijdens het proces waarbij je te maken hebt met verschillende afdelingen van de gemeente Almere.



Enkele zaken waarmee je het liefst aan de slag gaat voordat je een kavel reserveert:

- Het financiële plaatje;
- Je kavelkeuze;
- Het contacten van architect(en) en/of (catalogus)bouwer(s);
- Het overwegen van bouwbegeleiding.

2.1. Het financiële plaatje

Enerzijds is het goed om inzichtelijk te krijgen wat je te spenderen hebt (je totale budget), anderzijds wil je weten wat het kost om zelf te bouwen (bouwkosten).

Door middel van het [programma van eisen](#) en het invullen van de [budgetplanner zelfbouw](#) heb je een aantal tools in handen die je inzicht geven in de kosten van zelf bouwen.

TIP: [Bekijk onze uitleg video 'kavel kopen: hoe kies je je kavel'](#)

In [dit filmpje](#) worden ook wat budgettaire verhoudingen aangegeven met betrekking tot je totale budget en de kavel.

2.1.1. Budget

Financieel wil je weten wat je kunt lenen om inzicht te krijgen in je totale budget. Maar ook in het geval je geen lening nodig hebt is het goed om duidelijkheid over je totale budget te hebben.

TIP: [Zorg voor voldoende eigen geld](#)

Je hebt een aantal kostenposten (sommigen als onderdeel van de kavelprijs), die je al verschuldigd bent voordat je hypotheek geregeld is. Bekijk vooral ons [verwijzingsblad tarieven](#) om een idee te krijgen van de hoogte van die kosten. En neem daarbij de reserveringsvergoeding, eventuele architect kosten en misschien wel de 10% aanbetaling mee in je berekening.

Uiteraard ga je informatie inwinnen bij een hypotheekverstrekker en/of -adviseur. Daarnaast is het ook goed om na te gaan hoe bijvoorbeeld je koopwoning invloed heeft op je budget. Heb je daarnaast nog andere zaken die een effect hebben op je budget?

TIP: Ben je (zelfstandig) ondernemer?

Zorg dan dat je tijdig (wellicht al tijdens je oriëntatie in de woningmarkt) begint met gesprekken met een hypotheekverstrekker en/of -adviseur. Je zal extra tijd nodig hebben om in elk geval alle bedrijfsgegevens te laten bekijken. Handig is als je al je boekhouding op orde hebt en benodigde stukken direct kan aanleveren.

Financieel adviseur

Je kunt kiezen uit 2 soorten hypotheekadviseurs. Een adviseur van een bank bemiddelt in de producten van de desbetreffende bank. Een adviseur van een hypotheekadviesketen/-bureau of een zelfstandig adviseur bemiddelt voor meerdere geldverstrekkers.

Als je met een financieel adviseur spreekt dan is het handig om hem deze vragen te stellen:

- Wat is mijn totale budget?
- Welke hypotheekvormen zijn interessant?
- Wanneer kan ik een hypotheekofferte aanvragen?
- Welke mogelijkheden heb ik met een overwaarde? Of hoe werkt het met een restschuld?
- Ik heb mijn woning nog niet verkocht, waar moet ik rekening mee houden?
- Hoe kan ik omgaan met de dubbele woonlasten gedurende de bouw?
- Welke maandlast zou passend zijn binnen ons uitgavenpatroon?
- Ik ben ouder dan 57, waar moet ik rekening mee houden?
- Wat zijn de extra mogelijkheden als ik energieneutraal ga bouwen?
- Wat zou mijn maandlast ongeveer zijn bij mijn maximale leencapaciteit?
- Wat is een waarborgcertificaat? En is dit verplicht i.v.m. de financiering?
- Hoe werkt een bankgarantie?

10

TIP: Hypotheekofferte vaak pas als je de koopovereenkomst voor de kavel hebt getekend

Hypotheekverstrekkers hanteren verschillende voorwaarden, bijvoorbeeld als het gaat om het opstellen van een hypotheekofferte. De meesten vereisen voor de hypotheekofferte de volgende documenten: een getekende koopovereenkomst van de grond, de getekende koop-/aanneemovereenkomst voor de woning en een ingediende omgevingsvergunning. Om deze documenten aan te kunnen leveren ben je al flink onderweg in het zelfbouwproces, gemiddeld zo'n 10 maanden. Hou er rekening mee dat je een hypotheekrente dus pas kan laten vast zetten als je kan voldoen aan de voorwaarden van de bank. Vraag tijdig naar deze voorwaarden.

Lees meer over het aanvragen van een hypotheekofferte in [hoofdstuk 4](#) van dit handboek.

Makelaar

Naast een gesprek met een financieel adviseur kan je ook met een makelaar in gesprek gaan indien je een koopwoning te verkopen hebt. Je kan vaak een vrijblijvend verkoopgesprek aanvragen. Stel dan deze vragen aan de makelaar:

- Hoe gaat het met de gemiddelde verkoopsnelheid van huizen in mijn woonwijk?
- Wanneer moet ik mijn woning in verkoop zetten?
- Wat kunt u zeggen over de verwachte verkoopopbrengst?
- Welke (woon)tussenoplossingen zijn er als ik mijn huis al heb verkocht en mijn nieuwe huis nog niet klaar is?
- Hoe wordt mijn nieuw te bouwen woning getaxeerd ten behoeve van de financiering?

2.1.2. Bouwkosten

Welke kostenposten zijn er als je zelf een huis gaat bouwen? Over het algemeen wordt er bij zelfbouw gesproken over 'stichtingskosten'. Daaronder vallen grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.

- Grondkosten oftewel de kavelkosten; het bedrag dat je betaalt voor de bouwrijpe kavel. De kavelprijzen vind je terug op de online Kavelkaart.
- Bouwkosten zijn alle kosten die je betaalt aan de bouwkundige aannemer(s) voor de daadwerkelijke uitvoering van het huis; $m^2 \times \text{richtprijs per } m^2 = \text{een grove inschatting}$. De bouwkosten zijn vaak onderverdeeld in directe kosten van de bouw, maar ook indirecte kosten zoals bouwplaatskosten, bouwverzekering en dergelijke.
- Bijkomende kosten; bijvoorbeeld de advieskosten van een bouwbegeleider, architect en constructeur, aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en legeskosten aan de gemeente. Maar denk ook aan renteverliezen, kosten voor financiering en notariële kosten.

Naast de stichtingskosten moet je ook rekening houden met overige kosten, bijvoorbeeld voor de inrichting van het huis, de aanleg van de tuin en de verhuizing zelf.

De prijs voor het bouwen wordt grotendeels bepaald door de keuzes die je maakt. De afmeting, gewenste kwaliteit en afwerkingsniveau, materiaalkeuze, bouwmethode, uit de fabriek of uniek ontwerp, onder architectuur of niet, vrijstaand of in de rij, bungalow of herenhuis, het aantal verdiepingen, extra voorzieningen etc. Al deze aspecten bepalen de uiteindelijke prijs van de woning. Jouw keuzes bepalen de kosten, maar andersom beïnvloeden de kosten op hun beurt ook jouw keuzes. Ook zijn bijvoorbeeld bij een kleine (compacte) of hoge woning de stichtingskosten per m^2 relatief hoger dan bij een gelijkvloerse bungalow met een groot vloeroppervlak. De dure elementen van een woning zijn de gevel, de badkamer, keuken en andere voorzieningen en/of aansluitingen. Bij een kleine woning maken deze onderdelen verhoudingsgewijs een groter deel uit van de totale kosten.

Daarnaast kunnen gebiedskenmerken een rol spelen. In Almere is het bijvoorbeeld niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering. De kosten zijn sterk afhankelijk van de diepte van de zandlaag waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen binnen hetzelfde gebied. Daarnaast hebben sommige kavels extra eisen voor bijvoorbeeld beeldkwaliteit/architectonisch, die ook kostenverhogend kunnen zijn.

TIP: Budgetplanner

Gebruik onze [budgetplanner zelfbouw](#). Je houdt zelf al je kosten bij in 1 overzicht, zodat je meteen ziet wat het totaalplaatje is en hoe je er financieel voor staat.

Sommige kosten die je tijdens het zelfbouwproces maakt, zijn fiscaal aftrekbaar. Op de [website van EigenHuis](#) kan je hier meer over lezen, maar vraag vooral voor jouw specifieke situatie een en ander na bij een gespecialiseerd adviseur.

2.2. Kavelkeuze

Op basis van je wensen en je budget ga je op zoek naar een geschikte kavel in het stadsdeel en de wijk van je keuze. Alle beschikbare kavels vind je op de [Kavelkaart](#).

De grondprijs van de kavel is vastgesteld door de gemeente Almere op het moment van uitgifte. De kavelprijzen vind je bij de kavel op de Kavelkaart en worden opgenomen in de reserverings- en koopovereenkomst. De grondprijs is in de meeste gebieden vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting. In de gebieden Overgooi en De Laren zijn de kavelprijzen inclusief btw. De gemeente behoudt zich het recht voor kavelprijzen jaarlijks aan te passen aan het actuele grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt. De prijs is niet onderhandelbaar.

TIP: Bekijk onze uitleg video 'kavel kopen: hoe kies je je kavel'

Je wordt [hierin](#) meegenomen in de regels van het Kavelpaspoort: waar let je op als je bepaalde wensen & eisen hebt. Ook geven we aan wat voor kavel geschikt zou zijn voor een bepaald type woning.

Neem in je overwegingen voor een kavel verschillende aspecten mee zoals: de ligging (druk/rustig), oriëntatie (zonligging/lichting to.v. andere woningen), afstand tot voorzieningen etc. Bekijk via de Kavelkaart per kavel het 'kavelpaspoort' waarin de bouwregels van een kavel staan uitgelegd. Zo weet je wat je op de kavel wel en niet mag bouwen. Wat is de afmeting van de kavel en het bouwvlak? Wat is de maximaal toegestane bouwhoogte en eventuele bouwgrootte? Biedt de kavel voldoende ruimte om het huis dat je voor ogen hebt te kunnen bouwen? Worden eisen gesteld aan kleur- of materiaalgebruik?

TIP: Kavels in Almere: waar vind je kavels en hoe reserveer je deze

In deze [uitlegvideo](#) wordt uitgelegd hoe de Kavelkaart werkt en hoe je een kavel kan reserveren.

Bekijk via de Kavelkaart per kavel ook de 'kavelspecifieke documenten' om te zien welke informatie nog meer bij de kavel hoort.

Zo kun je bijvoorbeeld op het inrichtingsplan bekijken hoe de inrichting van de straat en buurt eruit komt te zien.

In de [gebiedsspecifieke bijlage](#) lees je over de specifieke informatie over het betreffende gebied. Zo lees je onder andere in de bijlage van Nobelhorst dat de ondergrond daar nogal grillig is en dat heipalen van zo'n 23 meter geen uitzondering zijn, terwijl in andere gebieden in Almere heipalen tussen de 12 en 16 meter vaak al afdoende zijn. Daarnaast ligt onder Almere-Hout en Overgooi een beschermd grondwatergebied, in de voorbereidingen en in de bouw zelf zal je hier rekening mee moeten houden. Zo zal bijvoorbeeld een warmtepomp die gebruikt maakt van de diepte niet toegestaan zijn als hiervoor dieper dan de maximale diepten geboord moet worden. Ook zijn er extra regels met betrekking tot het sonderen in dit gebied. Dit soort eigenschappen van een gebied kunnen effect hebben op de hoogte van de offertes van de architecten/(catalogus)bouwers, hou daar dus rekening mee.

En ga voorafgaand aan de reservering vooral ook fysiek kijken bij de kavel. Spreekt de buurt je wel aan? Wat hebben de burens voor huis gebouwd?

Heb je op de Kavelkaart geen kavel gevonden die voldoet aan je wensen & eisen?

TIP: [Op de hoogte blijven van nieuwe kavels](#)

Schrijf je in voor de [nieuwsbrief van Ikbouw mijn huis in Almere](#) om op de hoogte te blijven van toekomstig kavelaanbod. Op onze [website](#) lees je hoe je je kan inschrijven voor deze kavels.

13

2.3. Architect versus (catalogus) bouwer

Voor het ontwerpen van jouw droomhuis schakel je een architect in, of je kiest een mooi ontwerp uit een catalogus van een bouwer. Of misschien kun je het wel zelf.

TIP: [Bekijk ons uitleg filmpje: 'Hoe selecteer je een architect en/of aannemer'](#)

[Hierin](#) hoor je praktische tips om een keuze te maken tussen een architect of een (catalogus) bouwer.

2.3.1. Architect

Een architect is in staat om al je wensen om te zetten in een ontwerp en kan je mogelijkheden laten zien, waar je in eerste instantie misschien niet aan gedacht zou hebben. Je krijgt zo een uniek ontwerp geheel op je wensen afgestemd.

Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt het werk je aan en zit je zakelijk en persoonlijk met hem/haar op één lijn. Op de [website van de BNA](#), de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus, vind je meer informatie over het selecteren van een architect en adviezen over de contractvorming.

Naast het maken van het ontwerp regelt de architect vaak de aanbesteding; de architect vraagt verschillende offertes aan bij(hoofd)aannemers waar hij/zij ervaring mee heeft. Je kunt zelf bepalen hoe uitgebreid de opdracht is die je aan de architect geeft. Je kunt

bijvoorbeeld alleen een ontwerp laten maken, maar ook de verdere uitwerking, aanbesteding en het toezicht tijdens de bouw door de architect laten uitvoeren. Spreek dit van tevoren duidelijk met elkaar af.

TIP: Doe tijdig een uitvraag bij de bouwer(s)

Een architect maakt een kostenraming van het ontwerp. Uiteindelijk zal hij de actuele prijs opvragen bij een (of meerdere) bouwer(s). Zorg ervoor dat vroeg in het proces de prijs bij de bouwer wordt opgevraagd, zodat je niet later in het proces voor onaangename financiële verrassingen komt te staan.

Behalve dat de ontwerpstyl van een architect je natuurlijk moet aanspreken, is een goede communicatie met een architect uitermate van belang. De eerste voorwaarde hiervoor is doorgaans dat je (ook voor langere tijd) goed met elkaar kan opschieten. Luistert de architect goed naar je wensen en eisen en worden deze vervolgens gehonoreerd. Maar ook of jouw architect in staat is om je duidelijk te maken waarom je bepaalde keuzes beter niet of anders moet maken zodat je jezelf later niet in de vingers te snijdt.

De mate van kostenbewustzijn van een architect en de mate waarop een architect medeverantwoordelijk wil en kan zijn voor ontwerp en realisatie van de woning binnen je budget, is ook belangrijk beoordelingscriterium.

Als laatste zijn de zakelijke afspraken van invloed op de keuze voor een architect. Wat kost de ontwerpopdracht voor je woning, wat doet de architect wel en wat doet ie niet en wat zijn de overige voorwaarden.

Voordelen van het bouwen met een architect:

- Uniek ontwerp op maat;
- Flexibel in keuze aannemer en onderaannemers.

Nadelen van het bouwen met een architect:

- Totale kosten zijn vaak in de eerste ontwerpfase niet inzichtelijk omdat de calculatie door aannemers pas bij de aanbesteding gebeurt;
- Doordat niet op voorhand afspraken met een aannemer zijn gemaakt kan de genoemde flexibiliteit een nadeel zijn in een tijd dat aannemers meer dan voldoende werk hebben. Dit drijft de prijs op.

2.3.2. (Catalogus)bouwer

Bij dit type bouwproces kies je een kant-en-klaar woningontwerp uit de catalogus van een bouwbedrijf. Vaak bieden zij woningen in meerdere stijlen aan, bijvoorbeeld een landhuis, notaris-, of jaren 30- woning. Het ontwerp van de woning is van tevoren gemaakt en doorgerekend door de bouwer. Vooraf is duidelijk wat de (vanaf)prijs van de woning zal zijn. Het ontwerp kun je in overleg met (de architect in dienst van) de catalogusbouwer meestal op specifieke wensen afstemmen. De keuzevrijheid is echter beperkt tot de mogelijkheden van het bouwsysteem waarbinnen de catalogusbouwer werkt.

TIP: Ga voor een offerte op maat in gesprek met de bouwer

De standaard prijzen die de bouwer in zijn brochures en online toont, zijn die van standaard huizen met bijbehorende afmetingen. Wijk je hiervan af, dan zit daar over het algemeen altijd een meerprijs aan vast. Ook al wil je graag een kleiner huis dan de standaard!

Bij het bouwen met een catalogusbouwer heb je tijdens het gehele proces met één partij te maken, dat kan voor- en nadelen hebben. Maak aan het begin van het traject goede (prijs)afspraken. Het kan verstandig zijn een onafhankelijke bouwbegeleider of andere adviseur mee te laten kijken met de offerte en aan te wijzen als toezichthouder tijdens de bouw.

Voordelen van het bouwen met een catalogusbouwer:

- Prijs vooraf grotendeels bekend door standaardisatie van bouwonderdelen;
- Gunstige prijs doordat de woning niet uniek is maar gebruik wordt gemaakt van standaardisatie.

Nadelen van het bouwen met een catalogusbouwer:

- Weinig flexibiliteit in het ontwerp;
- Standaardontwerpen passen niet altijd binnen de ruimtelijke regels van het kavelpaspoort;
- Aanpassingen op de standaardontwerpen uit de catalogus kunnen kostbaar zijn.

2.3.3. Maak een afspraak

Maak een afspraak met een architect en/of een (catalogus)bouwer. Een afspraak voordat je een kavel gaat reserveren is ideaal omdat je dan tijdens de afspraak bespreekt welke wensen en randvoorwaarden binnen je budget passen. Zo kan je gericht een kavel zoeken die past binnen dit alles.

TIP: Kavelpaspoort en eventueel Beeldkwaliteitsplan mee naar de architect/(catalogus)bouwer

Zorg dat je het Kavelpaspoort (en eventueel het beeldkwaliteitsplan) van de betreffende kavel bij de hand hebt. Zo weet de partij waar je mee om de tafel zit precies wat de mogelijkheden en beperkingen van de kavel zijn.

Je kan overwegen om meerdere offertes op te vragen, zodat je een en ander met elkaar kan vergelijken. Welke partij het best bij je past hangt o.a. af van de keuze wat je wel en niet zelf wilt doen binnen het proces en hoe specifiek je eisen zijn. Praat met meerdere partijen uit verschillende disciplines, zodat je kunt vergelijken en gefundeerde keuzes kunt maken. Wees bij het inschakelen van partijen zakelijk, maar kijk tegelijkertijd of iemand bij je past en je begrijpt.

TIP: voortborden op één schetsontwerp

Als je een schetsontwerp laat maken bij de eerste partij waarmee je in gesprek raakt, neem dan dat schetsontwerp (zonder deze tussentijds aan te laten passen) ook mee bij de andere partijen waarmee je afspreekt. Zo zijn aan het eind van alle afspraken in elk geval alle verschillende offertes gebaseerd op hetzelfde ontwerp.

Vraag ook naar een planning. Hoe lang verwacht deze partij dat de voorbereiding en het bouwproces zal duren? De ene partij kan namelijk drukker bezet zijn dan een andere.

Soms verplicht een architect

Voor sommige kavels is het zwaar aan te raden om een architect in de hand te nemen in plaats van een catalogus bouwer. Dit zijn vooral de kavels waar een uitgebreid beeldkwaliteitsplan voor geldt. Vaak is dit het geval in de gebieden Duin en Europakwartier-Oost.

2.4. Begeleiding/advies bij zelfbouw¹

Een bouwbegeleider is een professional die het zelfbouwproces begeleidt, adviseert en helpt naar behoefte. Ook een architect kan de rol van bouwbegeleider vervullen. Bouwen met professionele bouwbegeleiding betekent dat je samen met een expert het proces ingaat. Dat kan vanaf het moment dat je de kavel reserveert, tot het moment dat je de sleutel van je droomhuis in handen hebt. Of je maakt gebruik van zijn of haar kennis wanneer jij daar in het zelfbouwproces behoefte aan hebt. Bouwbegeleiding is niet verplicht, wel handig. Neem de tijd om de juiste adviseur te vinden. De expertise van de adviseur moet aansluiten bij je wensen. Het gaat immers om een langdurig en intensief traject waarin je veel contact met elkaar hebt. Kijk ook of de adviseur kennis heeft van de zaken die je hem wil laten uitvoeren. Niet iedere architect is een ervaren directievoerder, niet iedere bouwkostendeskundige een ervaren projectleider.

TIP: Je wil graag een ONAFHANKELIJKE (bouw)begeleider

Vanuit een (catalogus)bouwer wordt er wel eens een 'procesmanager' of 'bouwbegeleider' aangewezen. Bedenk dan dat deze persoon hoogstwaarschijnlijk niet onafhankelijk opereert. Het kan prettig zijn om iemand die verstand heeft van (zelf)bouwen jou te laten steunen in dit proces. Kies er in dat geval wel voor dat die persoon er is om alleen jouw belangen te behartigen.

Ga je in gesprek met een (bouw)begeleider, vraag hem dan in elk geval dit:

- Wat zijn de geschatte bouwkosten?
- Past de kavel bij mijn woonwensen?
- Met welke bijkomende kosten moet ik rekening houden?
- Welke stappen moet ik wanneer zetten in de reserveringsperiode?
- Hoe moet ik het bouwproces starten?
- Waar moet ik op letten tijdens gesprekken met architecten en aannemers?
- Hoe kan ik het beste onderhandelen met de bouwers?
- Welke kwaliteit mag ik verwachten van de bouwers?

¹ Bekijk vooral ook [paragraaf 3.4](#), deze gaat over de manier van werken vanaf 2022.

3. HET ZELFBOUWPROCES - RESERVERING

Het [Stappenplan Zelfbouw](#) geeft overzichtelijk weer hoe het zelfbouwproces wordt opgedeeld in de te nemen stappen en het tijdpad. Het zelfbouwproces begint met het reserveren van een kavel, tijdens de reservering doorloop je een aantal stappen zodat je uiteindelijk de koopovereenkomst voor de kavel tekent. De volgende stappen worden in dit hoofdstuk verder belicht:

- Kavel reserveren;
- Keuze architect/(catalogus)bouwer
- Voorlopig ontwerp;
- Reserveringsvergoeding;
- SRV-toets (definitief ontwerp);
- Omgevingsvergunning;

[TIP: We houden je bewust in het zelfbouwproces](#)

Wij sturen je op verschillende momenten een mail met informatie over het moment dat je je in het zelfbouwproces bevindt. Lees die mails goed, en doe er je voordeel mee. Controleer de eerste 3 maanden van je reservering ook je ongewenste mailbox, zo mis je niks!

3.1. Kavel reserveren

De reserveringstermijn start vanaf de ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst en duurt maximaal 12 maanden. Met een reservering heb je de garantie dat de kavel in deze periode niet door iemand anders gereserveerd of gekocht kan worden.

Heb je een kavel gevonden die binnen je wensen, eisen en budget ligt dan is het verstandig om het [algemene model reserveringsovereenkomst](#) van tevoren door te nemen.

[TIP: Neem je tijd als je de kavel gaat reserveren](#)

Enkeelmal ingeloggd met je DigiD wordl de kavel voor je vastgehouden en heb je tijd om de stappen rustig te lezen en de reservering te voltooien. Let er wel op dat je alle stappen doorlopen hebt binnen 15 minuten en dat je tussendoor niet uitlogg.

Als je een beschikbare kavel wilt reserveren, kan dit alleen digitaal via je DigiD. Klik via de [Kavelkaart](#) op de kavel van je keuze en daarna op de button 'Reserveren'. Log in via je DigiD en neem de reserveringsovereenkomst en bijbehorende stukken door. Via iDEAL betaal je de inschrijlvergoeding. Door akkoord te gaan en op verzenden te klikken, heb je de kavel gereserveerd. Als je de kavel samen met een partner wilt reserveren, zal diegene tijdens dit proces ook met DigiD inloggen, de gegevens aanvullen en akkoord gaan met de reservering.

[Inschrijlvergoeding](#)

De gemeente Almere brengt € 1.000,- inschrijlvergoeding in rekening bij het reserveren van een kavel. De inschrijlvergoeding wordl verrekend met de reserveringsvergoeding. Als je de reservering annuleert krijg je de inschrijlvergoeding niet terug.

Zodra de gemeente de reserveringsovereenkomst ook heeft ondertekend, is de overeenkomst rechtsgeldig. Alle relevante informatie komt te staan in je persoonlijke omgeving in [MijnAlmere](#). Bekijk voor een uitgebreide toelichting de pagina [Procedure kavel reserveren](#) op onze website.

3.2. Keuze architect/(catalogus)bouwer

In het geval je meerdere offertes hebt aangevraagd bij architecten/(catalogus)bouwers, dan zal je een keuze gaan maken met welke partij je het zelfbouwproces wil doorlopen.

TIP: [Is de bouwer aangesloten bij een garantiefonds?](#)

Het is verstandig een bij een garantiefonds aangesloten aannemer te kiezen. Faillissement van deze partij en/of ernstige gebreken na oplevering zijn dan (grotendeels) gedekt. In sommige gevallen is dit ook een voorwaarde voor een hypotheekaanvraag. De kosten voor het afsluiten van een garantiecertificaat is vaak een percentage van de aanneemsom. Zie voor meer informatie de websites van [Woningborg](#) of [SWK](#).

Als je zelf de offertes beoordeelt, maak dan gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door [Woningborg](#) of [Stichting Waarborgfonds Koopwoningen \(SWK\)](#). Vergelijk een eigen overeenkomst en voorwaarden van een bouwer grondig op afwijkingen van genoemde modellen. Door middel van een standaard aannemersovereenkomst voorkom je dat er dingen buiten het contract worden gelaten die later voor een stijging van de kosten kunnen zorgen of voor ondermaats werk. In het geval van een Woningborg- of SWK-garantie zal de bouwer altijd met een modelcontract werken. Dit is een van de voorwaarden van de garantieregeling.

TIP: [Neem zo weinig mogelijk stelposten op](#)

Als je de aannemer eenmaal opdracht hebt verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen. Als je toch een stelpost opneemt, controleer dan van tevoren of bijvoorbeeld het gewenste sanitair en hang- en sluitwerk binnen de opgenomen post past.

Je kan ook samen met een onafhankelijke bouwbegeleider of zelfs met [hulp van Vereniging eigen huis](#) de modelkoopovereenkomst doornemen/laten beoordelen. In beide gevallen is de hulp niet kosteloos, maar het kan je wel behoeden voor overmatige kosten of andersoortige juridische nadelige effecten.

TIP: [zorg zelf in elk geval ook voor risico spreading](#)

Spreek met jouw bouwer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie. Betaal niet vooraf maar betaal zodra het materiaal en loon van het afgesproken onderdeel in de bouw zijn aangebracht. In andere woorden: telkens als er een bepaald onderdeel afgebouwd is dan volgt een betaling. Betaal pas de laatste termijn als het huis naar tevredenheid is opgeleverd. Uiteraard neem je deze termijnen ook op in de koop-/aanneemovereenkomst.

3.3. Voorlopig ontwerp (VO)

Je gaat met de adviseur(s) van je keuze (architect, catalogusbouwer of bouwkundige) een voorlopig ontwerp maken. Hiermee begint het bouwproces pas echt. Bij een voorlopig ontwerp (VO) wordt het programma van eisen omgezet in een ontwerp. Of wordt een verfijningsslag gemaakt van het schetsontwerp.

TIP: Had je nog geen PVE opgesteld? Doe dat dan alsnog

In het [PvE](#) werk je al je wensen & eisen uit. Het zorgt er ook voor dat je nadenkt over je toekomstige wensen en zo creer je een volledig beeld zodat in je ontwerp niks vergeten wordt.

Bij het vertalen van het [PvE](#) naar een voorlopig ontwerp komen vaak nog diverse vragen naar voren die onderzocht moeten worden. Een voorlopig ontwerp bestaat uit tekeningen op schaal (situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevels van het huis) vaak visueel ondersteund met een 3D-impresie of een maquette. Ook hoort bij het voorlopig ontwerp een lijst met gebruikte kleuren, materialen en een globale (bouw)kostenraming.

Er zijn een aantal (soms [gebiedsspecifieke](#)) zaken waar je bij het maken van het voorlopig ontwerp al rekening mee kan houden. Hieronder tref je de voornaamste.

Duurzaamheid

In de stadsdelen Almere Poort (Homeruskwartier, Columbuskwartier, Europakwartier en Olympiakwartier) en Stad (Noorderplassen) wordt de warmtebehoefte geleverd door stadsverwarming van NUON. Stadswarmte is een collectief systeem voor de warmtevoorziening van de woningen, aansluiting is verplicht. Omdat een gasnet niet aanwezig is wordt in de wijken met stadswarmte gekookt op elektra. Een elektrisch fornuis en elektrische oven moeten vanwege het hoge vermogen worden aangesloten op een aparte groep of op krachtstroom.

TIP: Duurzaamheid vroeg in je ontwerp

Denk ook alvast na over hoe je de extra benodigde ruimte t.b.v. een eventuele warmtepomp in je huis gaat invullen en misschien wil je wel zonnepanelen op je dak laten plaatsen? Waar laat je de installaties daarvoor?

Bekijk ook de financierings- en subsidiemogelijkheden voor duurzame maatregelen op [Almere geeft energie](#).

In de overige gebieden van Almere dien je voor je warmtebehoefte gebruik te maken van alternatieve bronnen. Dit kan bijvoorbeeld een warmtepomp zijn. Laat je goed informeren over de alternatieven. Informatie kun je onder andere vinden op de website [Regionaal energie loket](#).

TIP: bespreek met jouw architect/(catalogus)bouwer of er al aandacht moet worden geschonken aan de energieprestatie aanduiding van je nieuw te bouwen woning

De energieprestatie (EP) wordt vanaf 2021 aan de hand van BENG getoetst. Hiervoor is het nodig om vroegtijdig in de ontwerpfase rekening te houden met de EP. Zie ook de paragraaf '[omgevingsvergunning](#)'.

Bruto VloerOppervlak (BVO)

In het Kavelpaspoort lees je alle regels met betrekking tot het ontwerp en de bebouwing van de betreffende kavel. Je ziet in de tekening op de eerste pagina ook een maximaal Bruto VloerOppervlak (BVO) aangegeven. Dit maximaal toegestane gegeven behelst de volledige

bebouwing. Dat betekent dat een toegankelijke zolder, kelder, uitbouw en alle andere zaken die tot het hoofdgebouw behoren, binnen het gegeven BVO worden gerekend. Een beperkte berging/schuur op je achtererf wordt hier niet onder geschaard en een (gangbare) garage in de meeste gevallen ook niet.

Het bruto vloeroppervlak wordt berekend volgens de NEN 2580, in deze rekenmethode wordt het volledige vloeroppervlak berekend, ook oppervlak dat zich bevindt onder een schuine kap waar de hoogte lager is dan 1 meter en 50 centimeter. Het BVO is een andere rekenmethode dan bijvoorbeeld die voor het gebruiksoppervlak (zoals je deze op Funda ziet). In het geval op het Kavelpaspoort aangegeven wordt dat er niet meer dan 240 m² BVO gebouwd mag worden, en je zou dit maximum willen vertalen naar een gebruikersoppervlak dan zou dat grofweg zo'n 200 m² zijn.

De maximaal toegestane BVO is niet onderhandelbaar en wordt tevens opgenomen in de koopovereenkomst en de akte van levering. Het maximaal toegestane BVO is dus een gegeven dat als kettingbeding wordt opgenomen in de overeenkomst en welke elke (toekomstige) bewoner (van de nieuw te bouwen woning) niet mag overschrijden.

TIP: [Verdeel het maximaal toegestane BVO over de bouwlagen](#)

Het maximaal toegestane BVO kan je uiteraard verdelen over de bouwlagen. In het geval je graag een grote ruimte hebt op de begane grond, waar de entree, woonkamer en keuken zich veelal bevinden, dan kan je besluiten deze bouwlaag groter/langer te maken dan de bouwlagen die zich erboven bevinden. In een traditioneel ontwerp is op de eerste verdieping vaak een aantal slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Een overweging (om het maximaal toegestane BVO niet te overschrijden) is om de eerste verdieping dus kleiner/korter te maken ten opzichte van de ondergelegen bouwlaag.

Riolering & drainage

Het rioolstelsel in Almere is een zogenaamd 'gescheiden stelsel' wat betekent dat afvalwater en regenwater (hemelwater) gescheiden wordt afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- vuilwaterriolering voor het huishoudelijk water (toilet, keuken, was- en badwater). Dit water wordt via het rioolstelsel afgevoerd;
- hemelwater (regenwater dat op de bebouwing en in tuinen neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt). Dit water komt in de hemelwaterafvoer terecht.

In een aantal wijken wordt een duurzame afvoer van regenwater toegepast. In het kavelpaspoort staat vermeld wanneer hier sprake van is, we noemen dit oppervlakkig hemelwater afvoeren. In deze wijken wordt geen riool voor de afvoer van hemelwater aangelegd. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk in de wijk zelf vastgehouden. Zo wordt extra waterbergingscapaciteit gerealiseerd en wordt uitdroging tijdens de zomermaanden zoveel mogelijk voorkomen. Dit systeem heeft gevolgen voor de afvoer van het hemelwater op je kavel. Het houdt in dat je het hemelwater zelf moet opvangen en bovengronds moet aanleveren bij de perceelgrens. Zie ook de [Themabijlage](#) op onze website onder downloads.

Indien in jouw wijk geen sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer dien je voor de waterafvoer dus twee verschillende aansluitingen op het gemeentelijke rioolstelsel aan te vragen: voor vuilwater en hemelwater.

Almere ligt op de voormalige bodem van het IJsselmeer. Vanwege deze lage ligging kan grondwater onder druk omhoog komen uit diepere zandlagen (kwel). Om grondwateroverlast (vocht in de kruipruimte, etc.) te voorkomen moet dit grondwater worden afgevoerd. De ondergrond bestaat echter uit klei dat het water goed vast houdt. Daarom wordt de bodem in de meeste wijken opgehoogd met gemiddeld 0,8 m zand. Geïnfiltreerd regenwater en kwelwater kan door deze zandbodem goed worden afgevoerd. De afvoer wordt verbeterd door de aanleg van een gemeentelijk drainage systeem dat het water afvoert naar sloten in de omgeving. Voor de juiste afwatering van het grondwater is het aan te raden op je kavel ook een drainagesysteem aan te leggen. Dit drainagesysteem kun je in veel gevallen aansluiten op het de huisaansluiting regenwaterafvoer.

3.4. Reserveringsvergoeding

De reeds betaalde inschrijfvergoeding van € 1.000 wordt in mindering gebracht op de reserveringsvergoeding. De reserveringsvergoeding bedraagt 2,5% van de koopprijs van de kavel en betaal je binnen 3 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst. Na 2,5 maand ontvang je per mail een factuur voor deze vergoeding.

TIP: controleer je ongewenste mailbox als je de factuur 1 week voor de betaaltermijn niet ontvangen hebt

In het geval de factuur ook niet in je ongewenste mailbox zit, stuur dan even een mail naar de Kavelwinkel: reserveringen@almere.nl

De reserveringsvergoeding zal je in de meeste gevallen zelf moeten voorschieten omdat er vrijwel geen hypotheekverstrekkers zijn die je voor dit doel (het reserveren van een kavel) geld zullen lenen. Hou er dus rekening mee dat je dit bedrag uit eigen middelen voldoet. Je kan eventueel wel te zijner tijd bij de betreffende hypotheekverstrekker nagaan of je de factuur van het reeds betaalde bedrag later kan indienen zodat je het alsnog uit je hypotheek kan halen.

De betaalde inschrijf- en reserveringsvergoeding wordt bij notarieel transport verrekend met de koopprijs zodra de reservering leidt tot eigendomsoverdracht van de kavel.

3.5. SRV-toets (definitief ontwerp)

Heb je de reserveringsvergoeding voldaan, dan kan je je ontwerp gaan indienen voor de Stedelijke Randvoorwaarden toets (SRV-toets).

Reservering annuleren?

Mocht je onverhoopt besluiten om je reservering te annuleren, vul dan het annuleringsformulier in (dat vind je in je digitale omgeving van [MijnAlmere](#)) en mail het aan de Kavelwinkel. Als je de kavelreservering annuleert, dan krijg je de inschrijfvergoeding niet terug.

Stedelijke randvoorwaarden toets

De afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) bekijkt je ontwerp en beoordeelt of het voldoet aan alle regels die gesteld zijn vanuit het kavelpaspoort. Ook eventuele regels van het Beeldkwaliteitsplan worden meegenomen in dit moment.

Logischerwijs heb je voor het indienen van je ontwerp voor de SRV-toets wel een definitief ontwerp (DO) nodig. Dit is een uitwerking van het voorlopig ontwerp. Overeengekomen wijzigingen naar aanleiding van het voorlopig ontwerp zijn door de architect, bouwkundig adviseur of (catalogus)bouwer verwerkt. Het ontwerp voor je huis wordt steeds verder verfijnd en krijgt een definitief karakter. De partij die het ontwerp uitwerkt, overlegt met andere adviseurs zoals een constructeur, installatieadviseur en kostendeskundige.

Het DO bevat tekeningen op schaal met exacte maatvoeringen en een uitgesplitste raming van de (bouw)kosten. Uiteraard moeten de kosten in overeenstemming worden gebracht met je budget. Dit is in principe ook het laatste moment waarop je wijzigingen kunt aanbrengen zonder dat het direct extra kosten met zich meebrengt.

TIP: DWG bestanden opvragen via de Kavelwinkel

Om je ontwerp op de exacte maten van de kavel te kunnen zetten, willen veel architecten/bouwers graag tekeningen ontvangen welke ze direct in hun tekenprogramma's kunnen invoeren en als basis gebruiken. Deze tekeningen van de kavels zijn op te vragen via de [Kavelwinkel](#). De documenten zijn enkel te openen in speciale computerprogramma's. De architect/(catalogus)bouwer kan ze ook opvragen namens jou.

3.5.1. Aanvraag indienen

Het [aanvraagformulier voor de SRV-toets](#) staat op onze website en in je persoonlijke omgeving in [MijnAlmere](#). Je mailt alle benodigde stukken naar de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Zij behandelen de aanvraag en controleren (indien nodig met behulp van de stedenbouwkundigen) of voldaan wordt aan de regels die in het Kavelpaspoort c.q. beeldkwaliteitsplan omschreven staan.

3.5.2. Behandeling

Er bestaat geen wettelijk vastgestelde termijn voor de behandeling van de SRV-toets. In sommige gebieden zijn extra eisen gesteld aan bijvoorbeeld de materialisering of kleurstelling die je toepast. Dit soort eisen worden omschreven in een beeldkwaliteitsplan. In die gebieden is het verstandig om wat extra tijd in te calculeren als het gaat om het goedgekeurd krijgen van de SRV-toets.

3.5.3. Kosten

Het eenmalig laten behandelen/beoordelen van je ontwerp ten behoeve van de SRV-toets, is inbegrepen in de totale kavelprijs.

3.6. Omgevingsvergunning¹

Een goedgekeurde SRV-toets is een voorwaarde om de omgevingsvergunning aan te kunnen vragen. Je kan na goedkeuring van de SRV-toets, direct alle benodigde stukken in gaan dienen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

TIP: Dien hetzelfde ontwerp in voor je omgevingsvergunning als voor de SRV-toets

Het plan voor de omgevingsvergunning dient gelijk te zijn aan dat van de positieve SRV-toets. Wijk je ingediende ontwerp (bouwplan) t.b.v. de omgevingsvergunning af van het plan waar je een positieve SRV-toets voor hebt ontvangen? In dat geval moet je het nieuwe bouwplan opnieuw laten toetsen en indienen voor de SRV-toets. Doe je dit niet dan draagt de gemeente de grond niet over. Onderschat de risico's niet, als de SRV-toets negatief is zal ook de omgevingsvergunning opnieuw moeten worden ingediend. Met andere woorden: volg de omschreven stappen in de juiste volgorde om extra voorbereidingstijd te voorkomen.

Voordat je alle stukken voor de omgevingsvergunning in kan dienen zal, op basis van het definitief ontwerp, het bestek worden opgemaakt. Het ontwerp wordt vertaald naar de technische uitvoering en de hoeveelheden benodigde materialen. Het bestek is in feite een uitgebreide werkschrijving, in tekst, tekeningen en berekeningen. De berekeningen worden vaak door derden uitgevoerd en aangeleverd aan de architect/(catalogus)bouwer.

3.6.1. Benodigde documenten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning

Er zijn dus verschillende documenten die ingediend moeten worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Het gaat dan bijvoorbeeld om een constructieberekening, een Bijna Energieneutrale berekening (BENG), ventilatieberekening, daglichttoetreding-berekening en een sonderingsonderzoek. Hieronder wordt over een aantal kort uitleg gegeven.

Constructieberekeningen

De manier van bouwen (traditioneel, houtskeletbouw, staal) heeft veel invloed op de in te dienen constructieve gegevens. Via Almere.nl kan je hierover het volgende terugvinden:

- [Traditionele bouw](#) (kalkzandsteenwanden met betonvloeren of betoncasco);
- [Houtskeletbouw](#) (houtskeletbouw wanden en vloeren);
- [Staalskelet](#) (een frame met stalen walsprofielen ingevuld met hout / beton / metselwerk, etc);
- [Nieuwe bouwmethodes.](#)

De indieningsvereisten, zoals omschreven in de Ministeriële regeling omgevingsrecht ([Mor](#)), zijn van toepassing. Echter heeft de gemeente Almere, vanwege de wisselvallige grondgesteldheid én om problemen bij het ontwerpen volgens de reguliere normen te ondervangen, specifieke adviezen opgesteld. De adviezen kan je [hier](#) terugvinden.

¹ Vanaf 2022 zal geleidelijk de wet kwaliteitsborging in werking treden. Het beschreven proces inzake de omgevingsvergunning verandert dan. Lees meer informatie hierover in de [volgende paragraaf](#).

Sonderingsrapport

In Almere kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. De palen maken onderdeel uit van de constructie van het huis. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige zandlaag zich bevindt. Dit is de laag waar de palen op steunen. Op basis van deze gegevens kan de paallengte bepaald worden. Je bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. Je (of jouw bouwer) moet een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren. De bodemgesteldheid in Almere is grillig en vertoont discontinuïteiten. Deze discontinuïteiten worden veroorzaakt door oude stroomgeulen en verschillende ijstijdverschijnselen zoals permafrost en stuwwallen. Daarnaast zijn er versturende effecten zoals drooglegging, ontwatering en opspuiting. De combinatie van deze factoren is uniek voor het Nederlandse grondgebied en verdient daarom extra aandacht. Vanwege de bodemgesteldheid heeft de gemeente Almere specifieke adviezen voor het funderen. Voor meer informatie [Funderen in Almere](#).

De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt.

Neem [contact op met de opzichter van het gebied](#) waar je gaat bouwen wanneer de grond nog niet bouwrijp is en je een sondering wil laten uitvoeren. Wil je sonderen in een gebied waar beschermd grondwater ligt opgeslagen, bekijk dan vooral de informatie op de [website van de omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek](#).

TIP: Kavel vinden door middel van GPS

Op basis het kavelnummer en de gegevens op de uitgiftetekening kan het sonderingsbedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient altijd contact op te nemen met de [toezichthouder](#) om te melden dat hij op de kavel aanwezig zal zijn.

In verband met de [landelijke database voor sonderingen](#) wil de gemeente Almere graag de sonderingen in GEF format toegestuurd krijgen, zodat deze in de landelijke database opgenomen kunnen worden. De voorkeur gaat uit naar GEF bestanden die voldoen aan de BRO-eisen. Bij de aanlevering hiervan ontvangt de gemeente ook graag een schriftelijke toestemming voor het gebruik van deze gegevens.

Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) berekening

Per 1 januari 2021 is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) vervangen door Bijna Energieneutrale Gebouwen ([BENG](#)) - Het doel hiervan is het terugdringen van CO₂ uitstoot van nieuwe gebouwen.

De rekenmethode gaat volgens de [NTA8800](#). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen, plus een extra eis voor woningbouw:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)

3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)
4. Temperatuuroverschrijding in de zomer volgens TOjuli (bij gebruik van een actief koelsysteem, hoeft niet aan deze eis te worden voldaan)

De specifieke eisen voor jouw nieuwe woning zijn o.a. te vinden in de uitdraai van de NTA-berekening. Jouw architect/(catalogus)bouwer kan je hierover verder informeren.

Een belangrijk verschil in de uitvoering, t.o.v. de EPC berekening, is dat de NTA berekeningen bij de bouwaanvraag en bij de oplevering geregistreerd moeten worden bij de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland ([RVO](#)). Dit betekent dat niet zomaar elke adviseur de berekening kan maken en indienen voor de bouwaanvraag. Voor een NTA berekening kan je terecht bij een vakbekwaam [energie prestatie adviseur](#) (ook wel EP adviseur genoemd). Enkel gecontroleerde verklaringen door het Bureau Controle en Registratie Gelijkwaardigheid ([BCRG](#)) mogen ingediend worden.

Er zullen wellicht een aantal metingen gedaan moeten worden zodra de woning gereed is, deze zijn bijvoorbeeld t.b.v. infiltratie en isolatie. Bij oplevering dienen deze documenten beschikbaar te zijn.

Daarnaast is het goed om te weten dat je normaliter 1 NTA berekening laat maken voor je woonhuis. In het geval je een woonhuis met bedrijfsmatige activiteiten/aan-huis-verbonden-beroep gaat bouwen, dan mag je nog steeds 1 berekening laten maken indien de bedrijfsmatige ruimte gelijk of kleiner is dan 50M² en gelijk of kleiner dan de helft van de woonfunctie.

[Energie label een directe output van de BENG berekening](#)

Door de BENG toepassing resulteert elke oplevering ook direct in een EP score en dus uiteindelijk een individueel energielabel.

Bekijk de [veelgestelde vragen](#) over de BENG op de website van de RVO.

Bibob gegevens

Naast de bovengenoemde stukken kan ook de wet Bibob onderdeel zijn van de omgevingsvergunning. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) beoogt te voorkomen dat met gebruikmaking van vergunningen criminele activiteiten worden ontplooid en zwart geld wordt witgewassen. De gemeente Almere past de Wet BIBOB toe bij onder andere de aanvragen voor een Wabo omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten met een bouwaanneemsom van € 500.000 (excl. Btw) en hoger. Indien het Bibob onderzoek op jou van toepassing is, ontvang je automatisch het formulier Wet Bibob. Je leest [hier](#) meer over de wet Bibob.

Stikstof

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom werkt de overheid aan maatregelen om de stikstofuitstoot te verminderen. Voorheen moest je daarom voor de bouw van een woning gegevens indienen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, over de

neerslag van stikstof. Uit eerder aangeleverde berekeningen blijkt dat bouwprojecten tot en met 5 woningen in alle gebieden binnen Almere niet leiden tot stikstofdepositie. Voor nu¹ is het dus niet nodig om een stikstof berekening te laten maken voor jouw woning.

3.6.2. Aanvraag indienen

Er zal enige tijd nodig zijn om alle stukken compleet te krijgen en dus de aanvraag in te kunnen dienen. De architect of (catalogus)bouwer is op de hoogte van de actuele regelgeving.

Bij het indienen van de tekeningen en berekeningen via het [Omgevingsloket](#) ontvangt de gemeente Almere graag iedere tekening en of berekening als een apart bestand. Bij bundeling van de documenten is de consequentie dat als 1 document niet akkoord bevonden kan worden, alle documenten de status "niet akkoord" krijgen.

TIP: Dien alle stukken compleet in

Als uw aanvraag niet volledig is, moet u deze aanvullen. Hierover krijgt u bericht. Let erop dat u de aanvullingen binnen de gestelde termijn aanlevert. Doet u dit later, of niet, dan kan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving besluiten om uw aanvraag niet meer verder te behandelen. De beslistermijn schuift op met de termijn die u krijgt om de aanvullende gegevens aan te leveren.

Het complete pakket van alle stukken dien je met je DigiD in bij het [digitale omgevingsloket](#). Je doet dit binnen 11 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst.

TIP: Jouw architect/bouwer kan de omgevingsvergunning ook voor je aanvragen

Let er in dat geval wel even op dat jouw gegevens ook op de aanvraag komen te staan, zodat jij ook geïnformeerd wordt door VTH inzake eventuele aanvullingen en/of verlening van de vergunning.

Nadat je de aanvraag voor de omgevingsvergunning hebt ingediend zal je aanvraag een intern dossiernummer krijgen. In het geval je contact opneemt met de gemeente, is het aan te raden om dit dossiernummer bij de hand te houden. Naast je kavelnummer is het dossiernummer een herkenningspunt.

3.6.3. Behandeling

Het bouwplan wordt door de afdeling VTH getoetst; bekeken wordt of het plan aan alle geldende regelgeving voldoet. Vanuit wetgeving moet elk bouwplan in Nederland aan bepaalde regels voldoen. Regels die bijvoorbeeld te maken hebben met veiligheid, gezondheid, de omgeving en de burens. De themabijlage [Verplichtingen, wet- en regelgeving](#) vertelt je daar meer over.

¹ In het geval het Rijk andere regels voorschrijft dan kan dit effect hebben op de in te dienen documenten t.b.v. de vergunning aanvraag.

TIP: Neem verantwoording voor de termijnen die gesteld worden vanuit je reserveringsovereenkomst

Binnen 11 maanden vanaf het moment dat de reservering genomen is, dien je de omgevingsvergunning aangevraagd te hebben. Ook al zal jouw architect/(catalogus)bouwer deze termijn in de gaten houden, hou dit zelf toch ook goed in de gaten. Jij bent hier als opdrachtgever verantwoordelijk voor. In het geval je de gestelde termijnen niet haalt kan dat betekenen dat je de reservering niet kan omzetten naar een koopovereenkomst en dan kan je de kavel verliezen.

De wet bepaalt de termijn die de gemeente heeft om op een aanvraag te beslissen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent een reguliere procedure en een uitgebreide procedure. Het bouwen van een woning valt in de meeste gevallen onder de reguliere procedure. De reguliere procedure mag 8 weken duren en kan éénmaal met 6 weken worden verlengd. In het geval je stukken incompleet zijn en/of aangepast dienen te worden, dan legt VTH deze procedure tijdelijk stil totdat de aanvullingen/-passingen ontvangen zijn.

3.6.4. Kosten

Voor een aanvraag omgevingsvergunning ben je leges verschuldigd. Een overzicht van alle leges van de gemeente Almere vind je in de [Legesverordening en tarieventabel](#).

De bouw leges worden niet bepaald op grond van de ingevulde bouwkosten op het aanvraagformulier. Voor de berekening van de leges wordt gebruik gemaakt van (door de raad vastgesteld) standaard bouwkosten per eenheid. Deze bouwkosten per eenheid kun je terugvinden in het [verwijzingsblad tarieven](#). De legesverordening en tarieventabel worden elk jaar opnieuw vastgesteld.

27

3.7. Procedure vergunningen vanaf medio 2022

Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking. Gelijktijdig met de Omgevingswet treedt ook de Wet kwaliteitsborging (Wkb) in werking. De nieuwe regels van de Wet kwaliteitsborging zullen worden overgenomen in een Algemene Maatregel van Bestuur onder de Omgevingswet: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dit is de opvolger van het Bouwbesluit 2012. Met het invoeren van de twee wetten gaat het een en ander veranderen, met name bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het is belangrijk dat jouw architect, bouwer en/of bouwbegeleider en jijzelf hier op zijn voorbereid. Momenteel is nog niet volledig bekend welke veranderingen de wetten voor de gemeentelijke processen tot gevolg zullen hebben. Actuele informatie volgt op de webpagina '[Zelf bouwen – omgevingswet](#)' om je volledig op de hoogte te kunnen houden over de ontwikkelingen.

3.7.1. Omgevingswet

Met de Omgevingswet wil het Rijk verschillende wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water bundelen om zo tot een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving te komen. Begrippen als een 'veilige' en 'gezonde' leefomgeving staan centraal in de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving.

Dit is vertaald in 4 zogenaamde verbeteringen zoals in onderstaande afbeelding aangegeven.

HET NIEUWE OMGEVINGSSTELSEL

De 4 verbeteringen

Minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Dat is waar de Omgevingswet voor staat. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'.



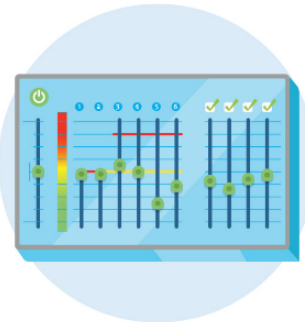
1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een wirwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.



4 Sneller en beter

Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De Omgevingswet heeft 6 kerninstrumenten voor het gebruiken en beschermen van de leefomgeving. Met deze instrumenten kan de overheid beleid schrijven en uitvoeren. Daarnaast kunnen overheden met deze instrumenten regels stellen aan activiteiten en de uitvoering van projecten. De 6 kerninstrumenten zijn: de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels (het omgevingsplan), algemene rijksregels, omgevingsvergunning en het projectbesluit. In de volgende hoofdstukken beschrijven we de belangrijkste instrumenten en procedures onder de Omgevingswet waar je als zelfbouwer mee te maken krijgt.

28

De omgevingsvisie

In de [omgevingsvisie](#) legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente stelt een omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast.

Het omgevingsplan

In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar [omgevingsplan](#). Het omgevingsplan bevat de regels voor de fysieke leefomgeving.

De gemeente kan voor ieder gebied aangeven welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid (dit is nu o.a. geregeld in plaatselijke bestemmingsplannen). Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt. Het (tijdelijk) omgevingsplan vervangt medio 2022 alle geldende bestemmingsplannen in Almere.

Het tijdelijke Omgevingsplan

Om er voor te zorgen dat gemeentes genoeg tijd hebben om het omgevingsplan vorm te geven zal er eerst sprake zijn van een [tijdelijk omgevingsplan](#). Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de verschillende bestemmingsplannen, regels uit gemeentelijke verordeningen (die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving) en rijksregels (die overgaan naar de gemeente, de zogenaamde 'Bruidsschat'¹). De gemeente heeft tot 2029 de tijd om stapsgewijs het tijdelijke omgevingsplan naar lokaal inzicht over te zetten naar het omgevingsplan (nieuwe stijl). Deze periode noemen we de overgangsfase. In de eerste periode zijn de veranderingen t.o.v. de huidige bestemmingsplannen en ruimtelijke regels nog niet zo groot maar deze kunnen bij het overzetten naar het omgevingsplan (nieuwe stijl) substantieel veranderen. De procedure voor het aanpassen van het Omgevingsplan is vergelijkbaar met die van bestemmingsplannen waarbij een ontwerp- Omgevingsplan ter inzage wordt gelegd en iedereen zienswijzen kan inbrengen.

Digitaal Stelsel Omgevingswet

Alle plannen en regels van zowel Het Rijk, de Provincie, het Waterschap als de Gemeente zijn straks online digitaal ontsloten via het DSO – Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Als initiatiefnemer kan je via het DSO:

- Vergunningen aanvragen, meldingen doen en informatie geven.
- Zien welke regels gelden op een locatie. De omgevingsdocumenten die in het DSO zitten zijn daar de basis voor. Dat zijn bijvoorbeeld omgevingsvisies, -verordeningen en -plannen, projectbesluiten en programma's.
- In de toekomst: informatie vinden over de kwaliteit van de leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan informatie over water- of luchtkwaliteit en geluidbelasting.

Op dit moment zijn er nog verschillende digitale loketten, o.a.:

- Omgevingsloket online (OLO)
- Activiteitenbesluit Internet Module (AIM)
- Ruimtelijkeplannen.nl.

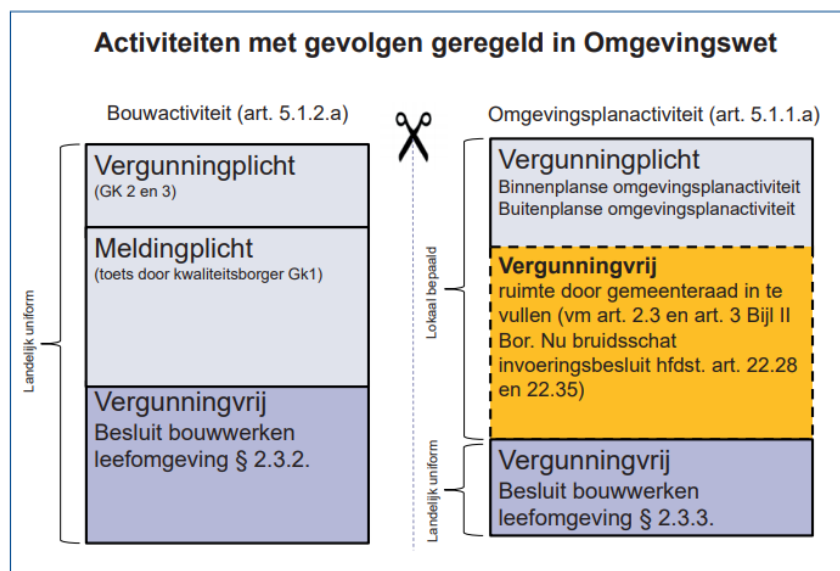
Het DSO vervangt deze loketten.

Bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van o.a. een woning, wordt momenteel getoetst aan het Bouwbesluit (2012), aan het bestemmingsplan, aan welstand en aan de bouwverordening. In de omgevingsvergunning wordt door de gemeente zowel ruimtelijk als bouwtechnisch getoetst waarna toegezien wordt op de uitvoering volgens de verleende (omgevings)vergunning. Met de komst van de Omgevingswet gaat hier veel veranderen. De bouwtechnische- en ruimtelijke beoordeling wordt uit elkaar gehaald en gesplitst in twee los van elkaar staande activiteiten. Er wordt een 'knip' gemaakt in de

¹ De bruidsschat is een set regels over onderwerpen die onder de Omgevingswet overgaan van het Rijk naar de gemeenten en waterschappen.

huidige omgevingsvergunning voor het bouwen: technische regels (bouwactiviteit) en ruimtelijke regels (omgevingsplanactiviteit). Met deze knip zal 'het bouwen van een bouwwerk' moeten worden getoetst aan twee verschillende soorten regels. Enerzijds aan de bouwtechnische regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en anderzijds aan de regels die de gemeente heeft opgenomen in het omgevingsplan.



In de bovenstaande illustratie zie je duidelijk dat er twee losse activiteiten getoetst worden: de bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit.

30

Linkerzijde van de knip (bouwactiviteit): De reden van de knip is dat het voor de bouwtechnische toetsing het niet uitmaakt waar er wordt gebouwd. Het idee is dat met de invoering van de knip direct veel meer bouwwerken bouwtechnisch vergunningvrij worden dan nu het geval is.

De bouw van eengezinswoningen zullen anders worden benaderd onder de Omgevingswet en de daaraan gekoppelde Wet kwaliteitsborging. De bouw van eengezinswoningen krijgen i.p.v. een vergunningsplicht een meldingsplicht.

Rechterzijde van de knip (omgevingsplanactiviteit): Of het initiatief wel of niet op die plek mag worden gebouwd, wordt straks bepaald aan de andere kant van de knip, namelijk op basis van de omgevingsplanactiviteit. In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Voor een omgevingsplanactiviteit is een vergunning nodig, behalve als een activiteit in artikel 2.15f van het Bbl staat en daarom vergunningvrij is (Lees hier meer over op de website van [Informatiepunt Leefomgeving](#)). Een activiteit die voldoet aan de regels van het omgevingsplan, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt, heet een binnenplanse omgevingsactiviteit. Er geldt ook een vergunningplicht als een activiteit volgens het omgevingsplan niet is toegestaan (dit wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit genoemd).

In praktijk zal dit voor de zelfbouwer betekenen dat vooralsnog, op basis van het tijdelijk omgevingsplan (dit wordt geregeld via de Bruidsschat), het realiseren van bouwwerken

vergunningplichtig is wat betreft de omgevingsplanactiviteit (de ruimtelijke kant). De uitzondering zijn dus vergunningsvrije bouwwerken die in de huidige regelgeving (Wabo) ook al vergunningsvrij zijn. Bij het opstellen van het omgevingsplan kan dit gaan veranderen gezien de gemeente zelf zal bepalen in hoeverre voor bepaalde ruimtelijke activiteiten een vergunning benodigd is. Het is mogelijk dat er voor de bouw van een woning meerdere vergunningen voor omgevingsplanactiviteiten nodig zullen zijn. Zo is het toetsen van een initiatief aan redelijke eisen van welstand een omgevingsplanactiviteit, net als het aanleggen van een inrit.

3.7.2. Wet kwaliteitsborging

De [Wkb](#) heeft als doel de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht te verbeteren door inschakeling van private kwaliteitsborgers¹. Je wordt verplicht een kwaliteitsborger (een onafhankelijke toezichthouder) in te schakelen. De kwaliteitsborger neemt feitelijk de toetsing over van de gemeente en zorgt er samen met jouw aannemer en adviseurs voor dat er een risicobeoordeling en borgingsplan is waarin is aangegeven dat aan de technische eisen zal worden voldaan. Het borgingsplan beschrijft in ieder geval:

- de totstandkoming ervan;
- de aard en omvang van de uit te voeren kwaliteitsborging;
- de voor de kwaliteitsborging eindverantwoordelijke personen;
- de manier waarop de verschillende onderdelen van het bouwplan in samenhang worden beoordeeld;
- de manier waarop integraal wordt beoordeeld of de bouwwerkzaamheden voldoen aan de voorschriften, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het (Bbl);
- in welke gevallen en op welke momenten het borgingsplan wordt geactualiseerd;
- welke normen of kwaliteitsverklaringen bouw (artikel 2.14, lid 2 en 3 Bbl) of gelijkwaardige maatregelen (artikel 2.4 Bbl) bij de bouwwerkzaamheden worden toegepast;
- op welke bouwwerkzaamheden de beoordeling ten minste is gericht en bij welke bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met andere kwaliteitsborgingssystemen.

Ook geeft de kwaliteitsborger aan met welk instrument (er zijn verschillende vastgesteld die gebruikt mogen worden voor de kwaliteitstoetsing) wordt toegezien op de kwaliteitsborging.

Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid. Het uiteindelijke doel van de Wkb is dat de bouwer bij gebreken en constructiefouten (zoals lekkages of slechte ventilatie) zelf de oplossingen gaat toepassen, zodat de consument daarin meer ontzien wordt. Tijdens de bouw zorgen jouw aannemer (eventueel ook je adviseurs) en de kwaliteitsborger ervoor dat de bouw aan alle regels voldoet. De kwaliteitsborger ziet toe op het voldoen aan de bouwregelgeving en soms (als je daarvoor opdracht hebt gegeven) ook op de andere zaken die je met de

¹ De kwaliteitsborger is een onafhankelijke private organisatie/persoon die toeziet op het voldoen aan de minimumeisen uit het Bouwbesluit.

aannemer hebt afgesproken. Gaat er onverhoopt toch iets mis dan zal de kwaliteitsborger je hierover informeren en in het uiterste geval ook de gemeente. Indien nodig zal de gemeente in dat geval de bouw stilleggen tot de problemen zijn opgelost. De gemeente blijft formeel bevoegd gezag tijdens het bouwproces en de oplevering en kan op basis van o.a. de aangeleverde informatie bij de bouwmelding interveniëren.

De wet gaat gefaseerd in. Er wordt gestart met de eenvoudigere bouwprojecten (gevolgklasse 1), daarna volgen eventueel de meer complexere. De bouw van eengezinswoningen voor zelfbouw zullen vallen onder gevolgklasse 1. Voor alle bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 geldt dat ze een technische meldingsplicht hebben (zie ook de [brochure van de Rijksoverheid](#)).

De Wet Kwaliteitsborging heeft 3 doelen:

- verbeterde (borging van de) bouwkwaliteit;
- verbeterde positie van de consument;
- stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering.

3.7.3. Het proces in de nieuwe situatie¹

Met de invoering van de Wkb zal het proces veranderen. In plaats van vergunningsplichtig worden de meeste eengezinswoningen meldingsplichtig wat betreft de bouwactiviteit. De focus verschuift van het vooraf verkrijgen van een vergunning naar het tijdens en achteraf kunnen aantonen dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen van het Bbl. De kwaliteitsborger controleert aan de hand van een borgingsplan of aan die eisen voldaan wordt. Dit gebeurt aan de hand van de vooraf gemaakte risicoanalyse. Dit houdt in dat er dus geen berekeningen meer ingediend hoeven te worden ten behoeve van een voortijdige toets. Uiteraard worden de berekeningen wel opgenomen in het betreffende dossier, zodat op elk moment door de kwaliteitsborger of bevoegd gezag inzage is in de stukken.

Omgevingsplanactiviteit aanvragen

Uiterlijk 8 weken voor de start bouw vraag je bij de gemeente (via het omgevingsloket) een omgevingsplanactiviteit aan. Er wordt dan nagegaan of er een vergunning nodig is voor de/meerdere omgevingsplanactiviteit(en). Voor de behandeling van een vergunningsaanvraag staat 8 weken (+ mogelijkheid tot 6 weken verlengen) mits alles volledig en goed is ingediend.

Bouwmelding

Met de melding bouwactiviteit (of wel bouwmelding) laat je de gemeente zien op welke wijze wordt geborgd dat jouw bouwplan aan de bouwtechnische eisen voldoet als het eenmaal klaar is. De bouwmelding doe je uiterlijk 4 weken voordat de bouw start. De gemeente controleert of de melding compleet is. Bij deze melding dient je het borgingsplan (inclusief

¹ De informatie in deze paragraaf komt van de website van [Informatiepunt Leefomgeving](#).

de risicobeoordeling), de kwaliteitsborger en het gebruikte instrument aan te geven. De gemeente controleert dan of het gebruikte instrument gepast is voor het type gebouw dat er gebouwd gaat worden. Mag de gekozen kwaliteitsborger dit uitvoeren en heeft hij ook de benodigde erkenning?

TIP: Doe de aanvraag omgevingsplanactiviteit en melding bouwactiviteit ruim op tijd

Zo bouw je net even wat extra tijd in mocht naar aanleiding van bijvoorbeeld het borgingsplan blijken dat wijzigingen voor de uitvoering onoverkomelijk zijn. Zo geef je jezelf en de bouwer net wat meer zekerheid en ruimte om plannen aan te passen of de planning iets te wijzigen.

Melding start bouw

Dan meld je tenslotte 2 dagen voor start bouw dat er gestart wordt (dit is in het huidige proces ook al zo). Tijdens de bouw houdt de kwaliteitsborger toezicht.

Verklaring door kwaliteitsborger

Zodra de bouw voltooid is en de kwaliteitsborger heeft bepaald dat alles volgens planning gebouwd is, dan krijg je van de kwaliteitsborger een verklaring dat het bouwwerk aan de regels voldoet. De verklaring van de kwaliteitsborger bestaat uit de volgende onderdelen:

- opgave welk instrument is toegepast en de verklaring dat de kwaliteitsborger dat instrument ook mag gebruiken
- verklaring dat de kwaliteitsborging zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen
- verklaring dat de kwaliteitsborger vindt dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften zoals bedoeld in hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl

In de verklaring wordt ook ingegaan op de maatregelen die zijn getroffen om de risico's die in het borgingsplan staan te beheersen.

Gereedmelding

Als je zelf de bouwmelding hebt gedaan dan moet je de verklaring van de kwaliteitsborger en informatie over wat er is gebouwd (het dossier bevoegd gezag) zelf aanleveren bij de gemeente. Wat er allemaal in het dossier moet zitten, is wettelijk vastgelegd en omhelst het volgende:

- de aanduiding van de gebruiksfuncties, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten, inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie;
- de constructieve delen van het bouwwerk;
- de brandveiligheid (dezelfde informatie als die nodig is bij een melding brandveilig gebruik);
- de inrichting van het terrein dat bij het bouwwerk hoort. hierop moeten de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen zijn aangegeven;
- het ventilatiesysteem;
- de energiezuinigheid van het bouwwerk;
- de toegepaste gelijkwaardigheid (artikel 4.7 Omgevingswet).

Beoordeling gereedmelding

De gemeente beoordeelt de verklaring van de kwaliteitsborger en het dossier bevoegd gezag. Bij een onvolledige gereedmelding informeert de gemeente de indiener hierover. Na indiening van de aanvullende gegevens gaat opnieuw een periode in om te toetsen of de gereedmelding volledig is.

Zijn er strijdigheden tijdens of na afronding van de bouw? Dan kan de gemeente overgaan tot herstelsancties of de ingebruikname van het bouwwerk verbieden.

Ingebruikname

Is voldaan aan de voorschriften die zijn gesteld aan de verklaring van de kwaliteitsborger en aan de overige gegevens en stukken (artikel 2.15f van het Bbl op basis van het Ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen)? Dan mag het bouwwerk na een x periode, na indiening van de gereedmelding, in gebruik worden genomen.

3.7.4. Verschil met huidige/oude situatie

Je zal voordat je de aanvraag omgevingsplanactiviteit doet waarschijnlijk iets meer tijd kwijt zijn in verband met het selecteren van een kwaliteitsborger, het (laten) opstellen van een risico analyse en borgingsplan, maar daarentegen hoeft je (in de veel gevallen) niet op een vergunning te wachten.

Het totale zelfbouwproces wordt o.a. hierdoor korter (uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid van de architecten/bouwers en/of kwaliteitborgers) en minder ingewikkeld.

34

Er is ook een aantal privaatrechtelijke zaken die wijzigen met de invoering van de twee nieuwe wetten; waaronder de 5% regeling. Met de 5%-regeling mag de consument 5% van de aanneemsom in depot stellen bij de notaris, totdat zeker is dat het bouwwerk correct opgeleverd is. Komen er gebreken aan het licht, dan kan de consument dit gedeelte achter laten houden totdat de aannemer de tekortkomingen heeft hersteld.

Nu is het nog zo dat de notaris na drie maanden het bedrag aan de aannemer mag overmaken, zonder toestemming van de consument. Na de ingang van de Wkb gaat dit iets anders. De aannemer moet dan zelf schriftelijk aan de consument en de notaris vragen of de 5% in depot blijft of wordt uitgekeerd. Als de consument niet binnen drie maanden reageert, mag de notaris het geld overmaken naar de aannemer (ook als de consument hier geen expliciete toestemming voor heeft gegeven).

Het kan zijn dat banken hun voorwaarden ook zullen gaan aanpassen indien je een hypotheek nodig hebt voor het bouwen van je nieuwe woning cq. het kopen van de kavel. Overleg en informeer ook bij jouw architect/bouwer of ze zijn voorbereid indien het voornemen is om de vergunning na 1 juli 2022 in te dienen. We proberen om zoveel mogelijk veranderingen in kaart te brengen. Via de webpagina '[Zelf bouwen – omgevingswet](#)' wordt de meest recente informatie gedeeld, houdt de website goed in de gaten.

4. HET ZELFBOUWPROCES - KOOPVEREENKOMST

Zodra je de omgevingsvergunning hebt ingediend (uiteraard nadat je de SRV-toets goedgekeurd hebt gekregen), kan je de koopovereenkomst voor de kavel tekenen. Deze procesomschrijving is doorgaans de route die zelfbouwers doorlopen, maar als het in de planning kan (en het beter uitkomt) kan je er ook voor kiezen om de koopovereenkomst te tekenen nadat je de omgevingsvergunning verleend hebt gekregen.

Dit hoofdstuk zal alle stappen omschrijven die je neemt als je reservering omgezet wordt in een koop. De volgende zaken worden behandeld:

- Koopovereenkomst tekenen;
- Aanbetaling koopsom voldoen;
- Aanvraag hypotheekofferte;
- Omgevingsvergunning (onherroepelijk).
- Voor de overdracht.

4.1. Koopovereenkomst tekenen

Het tekenen van de koopovereenkomst dien je binnen 12 maanden na de start van je reserveringsovereenkomst te doen. Je maakt uiterlijk 4 weken vóór afloop van de reserveringstermijn zelf online een afspraak via lkbouwmijnhuisinalmere.nl/afspraak voor het ondertekenen van de koopovereenkomst.

TIP: [model koopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden](#)

Bij de kavel op de [kavelkaart](#) kan je (in de meeste gevallen) het specifieke model koopovereenkomst terugvinden. Lees deze goed door zodat je weet onder welke voorwaarden je de kavel koopt. Ook is het goed om de [algemene verkoopvoorwaarden](#), die op de koopovereenkomst van toepassing zijn, door te nemen.

Je krijgt jouw koopovereenkomst enkele dagen van tevoren toegestuurd per mail. Neem hem dan alvast goed door en noteer de vragen die je hebt.

Zodra je de koopovereenkomst hebt getekend, ben je nog geen eigenaar van de grond. Dit gebeurt pas bij de overdracht van de kavel bij de notaris (lees hierover meer in [hoofdstuk 5](#)).

4.2. Aanbetaling koopsom

Een maand nadat je de koopovereenkomst hebt getekend zal je een aanbetaling van 10% van de kavelprijs moeten voldoen. Deze aanbetaling is onderdeel van de kavelprijs indien je overgaat tot overdracht van de kavel (in [hoofdstuk 5](#) lees je meer over de overdracht van de kavel).

Kavel weer terug in verkoop als je niet binnen de gestelde termijn de koopovereenkomst tekent

In het geval je de koopovereenkomst niet tekent voordat je reserveringsovereenkomst afloopt, is de gemeente Almere vrij om de kavel aan iemand anders aan te bieden. Zorg er dus voor dat je tijdig een [afspraak](#) maakt voor het tekenen van de koopovereenkomst!

Je kan deze (aan)betaling op 3 manieren voldoen:

1. Uit eigen middelen;
2. Een bankgarantie laten stellen;
3. Middels de overdracht van de kavel (binnen 1 maand na het ondertekenen van de koopovereenkomst).

4.2.1. Eigen middelen

Je kan de aanbetaling voldoen uit eigen middelen. Je kan eventueel bij je hypotheekverstrekker navragen of je deze aanbetaling uiteindelijk terug kan krijgen uit je hypotheek. Omdat de aanbetaling onderdeel is van de uiteindelijke koopprijs van de kavel, zijn er genoeg banken/hypotheekverstrekkers waarbij je na de overdracht (vaak verlijd tegelijkertijd de hypotheekakte), dit bedrag terug kan vragen.

4.2.2. Bankgarantie

Een bankgarantie is een schriftelijke verklaring/garantie van de betreffende bank/partij dat ze garant staan voor de 10% die je verschuldigd bent als koper van de kavel aan de gemeente Almere. De bankgarantie wordt gesteld bij de notaris van jouw keuze. Het stellen van een bankgarantie kost geld. De bank/partij waarmee je dit regelt rekent circa 1 procent aan kosten van het bedrag waarvoor deze bank/partij garant staat. Met deze bank/partij ga je hiervoor vaak een overeenkomst aan.

TIP: Een bankgarantie voor zelf-/nieuwbouw verschilt met die voor bestaande bouw

Als je voor een bestaande woning een bankgarantie afgeeft dan is deze gemiddeld circa 3 maanden geldig omdat binnen die termijn vaak de woning in eigendom wordt overgedragen. Bij zelf-/nieuwbouw ligt deze termijn anders. De bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot ten minste 1 maand na de overdracht. Deze termijn is doorgaans 5 maanden, maar mocht er onverhoopt iets mis gaan in de planning, dan kan dit oplopen tot makkelijk een jaar. Hiermee dien je dus wel rekening te houden.

36

In het geval je de aanbetaling wil voldoen middels een bankgarantie, zorg er dan voor dat je jouw specifieke voorwaarden uit de koopovereenkomst zo snel mogelijk doorgeeft aan de door jou gekozen bank/partij.

Een bankgarantie hoef je niet bij dezelfde hypotheekverstrekker te regelen als waar je de totale financiering regelt.

4.2.3. Overdracht

Aangezien de aanbetaling een onderdeel is van de totale koopprijs van de kavel, zou je ook de kavel in eigendom kunnen overdragen om de aanbetaling te voldoen. Je voldoet dan namelijk de totale kavelprijs waar de aanbetaling een onderdeel van is. Uiteraard dien je de overdracht dan wel binnen de betalingstermijn (1 maand vanaf ondertekening) te doen. (Lees meer over het overdragen van de kavel in [hoofdstuk 5](#)).

Logischerwijs kan je alleen van deze mogelijkheid gebruik maken als je aan alle voorwaarden hebt voldaan voor het overdragen van de kavel:

- De koopovereenkomst is getekend;
- De grond is bouwrijp;
- De omgevingsvergunning is verleend.

TIP: check ook bij hypotheekverstrekker of de vergunning onherroepelijk moet zijn

Sommige hypotheekverstrekkers willen dat de omgevingsvergunning niet alleen verleend is, maar ook dat deze onherroepelijk is, voordat ze de hypotheek akte laten verlijden (en je dus vrijgave hebt van het geld uit je hypotheek). In dat geval zal je de bezwaarperiode (6 weken) die direct aanvangt na het verlenen van de omgevingsvergunning, ook nog moeten afwachten voordat je kan overdragen. We gaan er hierbij gemakshalve vanuit dat je een hypotheek nodig hebt voor het betalen van de koopprijs van de kavel.

Hou er ook rekening mee dat er tijd nodig is om de stukken die nodig zijn voor de overdracht, te laten goedkeuren door de gemeente. Lees hier meer over in het [volgende hoofdstuk](#).

4.3. Aanvraag hypotheek(offerte)

Een hypotheekofferte is een bindend aanbod van een geldverstrekker. In de offerte zijn persoonsgebonden informatie en concrete gegevens opgenomen, zoals het financieringsbedrag, de aflossingsvorm, de looptijd en de rente. De wijze waarop de geldverstrekker jou deze informatie aanbiedt, moet voldoen aan een aantal gedragsregels en kwaliteitseisen, vastgelegd in de [Gedragscode Hypothecaire Financieringen](#) en de [Wet op het financieel toezicht \(Wft\)](#).

37

4.3.1. Benodigde documenten voor de aanvraag van een hypotheekofferte

Voor het aanvragen van een hypotheekofferte zijn een aantal documenten benodigd, de voorwaarden hiervoor verschillen per hypotheekverstrekker. Het is aan te raden om tijdig te informeren welke documenten er in jouw geval nodig zijn, zodat je deze kan gaan verzamelen. Hieronder zie je een opsomming van mogelijke documenten die je nodig zal hebben, het gaat om stukken ten aanzien van je kavel en te bouwen huis en je persoonlijke gegevens.

Stukken ten aanzien van de kavel en te bouwen huis

- Ondertekende koopovereenkomst voor de kavel;
- Koop-/aanneemovereenkomst voor de te bouwen woning;
- Omgevingsvergunning (eventueel onherroepelijk);
- Taxatierapport;
- Afbouw garantieverklaring of insolventieverzekering (bij zelfbouw door 1 aannemer).

Ondertekende koopovereenkomst voor de kavel

Deze heb je getekend en digitaal ontvangen. Kan je het in je mailbox niet meer vinden, download hem dan via [MijnAlmere](#). Hieronder treft je stapsgewijs aan hoe je dit kunt doen:

1. Ga naar <http://www.almere.nl/mijnalmere> ;
2. Log in met uw DigiD;
3. Klik op de link 'Mijn zaken' in de grijze verticale balk aan de linkerkzijde van de pagina;
4. Klik in het midden van het scherm op de zaak 'Kavelverkoop particulier opdrachtgeverschap';
5. Klik op de tab 'Documenten'. De documenten worden opgehaald, dit kan een aantal seconden duren.

Koop-/aanneemovereenkomst voor de te bouwen woning

Deze heeft u met de (catalogus)bouwer getekend en heeft u tevens een exemplaar van ontvangen. Mocht u deze niet kunnen vinden, vraag hem dan op bij uw architect of (catalogus)bouwer.

Omgevingsvergunning (eventueel onherroepelijk)

De omgevingsvergunning heeft u ontvangen van de [afdeling VTH](#) van de gemeente Almere. Indien uw omgevingsvergunning nog in behandeling is dan dient u dit af te wachten en kunt u het document verwachten/ontvangen zodra de vergunning verleend is.

Het kan zijn dat uw hypotheekverstrekker verlangt dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Dat houdt in dat de bezwaarperiode voorbij is. Belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden) hebben maximaal 6 weken, vanaf het moment dat de vergunning verleend is, om bezwaar in te dienen.

Taxatierapport

Je gaat op zoek naar een makelaar die de kavel en jouw toekomstige woonhuis kan gaan taxeren. Voor de meeste geldverstrekkers is het nodig dat het taxatierapport, dat de makelaar opstelt, gevalideerd is. Dit wordt dan via een bepaalde instantie gedaan en daar zijn vaak extra kosten mee gemoeid. In sommige gevallen hebben de hypotheekverstrekkers/-adviseurs contact met een makelaar die de taxatie kan uitvoeren. In beide gevallen is het goed om te kiezen voor een makelaar die ervaring heeft met het taxeren van grond en nog te bouwen woningen.

TIP: zorg dat je alle informatie inzake de kavel en de te bouwen woning verstrekt aan de taxateur

Er zijn gegevens nodig van de kavel (waar is deze gelegen, wat is de kavelprijs, hoe is de zonligging, et cetera) en ook van de te bouwen woning (het ontwerp en wellicht het bestek zodat de taxateur weet welke materialisering gebruikt gaat worden).

Afbouw garantieverklaring of insolventieverzekering (bij zelfbouw door 1 aannemer)

Een garantiecertificaat kan meerdere doelen hebben: afbouwgarantie/schadevergoeding en borging van technische gebreken. In sommige gevallen wordt tevens bemiddeling geregeld tussen u en de door u gekozen (catalogus)bouwer. De kosten voor een garantiecertificaat zijn vaak een percentage van de aanneemsom. Zie voor meer informatie de websites van [Woningborg](#) of [SWK](#).

Persoonlijke gegevens

- Inkomensgegevens
- Burgerlijke staat
- Gegevens van je huidige koopwoning

Inkomensgegevens

De hypotheekverstrekker/-adviseur heeft verschillende persoonlijke gegevens van je nodig voor het in behandeling nemen van jouw hypotheekaanvraag. Per verstrekker zijn hier verschillende voorwaarden aan verbonden, vraag deze dus na bij de hypotheekverstrekker/-adviseur van jouw keuze. Hieronder tref je in elk geval een aantal documenten aan die in de meeste gevallen benodigd zijn:

- Meest recente salarisstrook;
- Werkgeversverklaring (max 3 maanden oud);
- Pensioenoverzichten;
- Arbeidsverleden;
- Overzicht eigen vermogen (spaargeld);
- Aangifte Inkomstenbelasting;
- Informatie m.b.t. aanvullende voorzieningen/verzekeringen (bij overlijden/arbeidsongeschiktheids/werkeloosheid/pensionering/lijfrentes). Denk hierbij aan polisbladen, huidige waarde opgaven en voorwaarden;
- Ontvang je partneralimentatie? Lever gegevens aan over de inkomsten uit partneralimentatie. Deze gegevens staan in het echtscheidingsconvenant;
- Huuropbrengsten (bij BOX 3 panden toon je dat aan middels de huurovereenkomst, bijbehorende hypotheek en een recent bankafschrift met daarop te zien de huurinkomsten).

39

TIP: Ben je ondernemer? Vraag dan vroegtijdig na welke stukken benodigd zijn

Als ondernemer worden er vaak veel documenten gevraagd, zoals bijvoorbeeld: de volledige jaarrekeningen van de onderneming(en) van de afgelopen 3 jaar (en jaarrekeningen van voorgaande kwartalen van het huidig lopend boekjaar). Daarnaast is het goed om te realiseren dat er weinig tot geen hypotheekverstrekkers een lening willen aangaan in het geval je een negatief eigen vermogen hebt.

Burgerlijke staat

De hypotheekverstrekker wil ook weten wat je burgerlijke staat is en de vastlegging daarvan is tevens een document dat je aan zal moeten leveren.

- Getrouwd: trouwboekje en/of huwelijksvoorwaarden (ook voor geregistreerde partners met voorwaarden);
- Samenwonend: samenlevingscontract;
- Gescheiden: echtscheidingsconvenant, uittreksel burgerlijke stand en echtscheidingsbeschikking.

Gegevens van je huidige koopwoning

In het geval je al een koopwoning hebt dan zal de hypotheekverstrekker daarvan ook bepaalde zaken willen weten:

- Overzicht van de verkoopkosten van de huidige woning;
- Is de huidige woning al verkocht? Lever dan een verkoopovereenkomst aan;
- In het geval je een overbruggingskrediet nodig hebt, dan is het belangrijk dat je een taxatierapport van de huidige woning of WOZ taxatieverslag indient.

4.3.2. Geldigheid hypotheekofferte

Zodra je de koopovereenkomst voor de grond hebt getekend, de omgevingsvergunning dus is ingediend en je de koop-aanneemovereenkomst met de bouwer hebt getekend, kan je bij de meeste geldverstrekkers/hypotheekadviseurs een hypotheekofferte op laten stellen. Bij sommige geldverstrekkers kan je al eerder een offerte aanvragen, soms alleen al met een reserveringsovereenkomst voor de kavel. Maar dit heeft enkel zin als de termijn/geldigheid van de offerte lang genoeg is. Als je vroeg in het zelfbouwproces een hypotheekofferte aanvraagt welke beperkt geldig is, dan kan het zijn dat je niet aan alle voorwaarden kan voldoen om de offerte voort te zetten. In dat geval is er vaak nog een mogelijkheid om de offerte te verlengen, maar dit is niet altijd kosteloos.

Op een hypotheekofferte staan twee data: de offertedatum en de uiterste passeerdatum. De offertedatum geeft aan tot wanneer het aanbod geldig is. Voor deze datum moet je tekenen en de offerte terugsturen naar de geldverstrekker/hypotheekadviseur. De offerte is vervolgens, afhankelijk van de geldverstrekker, een bepaalde tijd geldig tot de passeerdatum aanbreekt. Voor deze datum moet je naar de notaris om de hypotheekakte te tekenen. Anders vervalt de offerte.

Bereidstellingsprovisie

Je kunt de periode tot de passeerdatum vaak verlengen met enkele maanden. Hierdoor heb je de garantie dat het renteaanbod uit je offerte ook voor de verlengingsperiode geldt, ook al stijgt de rente in de tussentijd. De geldverstrekker kan hiervoor wel bereitstellingsprovisie (verlengingskosten) in rekening brengen. De bereitstellingsprovisie is fiscaal aftrekbaar en bedraagt in de meeste gevallen een percentage van de hypotheeksom per maand. Bij sommige geldverstrekkers betaal je alleen provisie als de rente tussentijds stijgt. Andere brengen de provisie altijd in rekening.

Annuleringskosten

Annuleer je een getekende offerte, dan brengt de geldverstrekker daarvoor mogelijk kosten in rekening. Annuleringskosten verschillen per geldverstrekker en zijn vaak een percentage van de hypotheeksom of een vast bedrag. Bij sommige geldverstrekkers kun je een getekende offerte kosteloos annuleren, tenzij de geldigheidsduur van de offerte is verlengd.

TIP: Vraag niet te vroeg een hypotheekofferte aan

Dat zal je hoogstwaarschijnlijk alleen maar stress opleveren omdat hypotheekoffertes een beperkte 'houdbaarheid' hebben. Om de offertes definitief te maken gelden voorwaarden vanuit de hypotheekverstrekker. Vaak zijn dit voorwaarden als: een getekende koopovereenkomst voor de grond, een getekende koop-/aanneemovereenkomst voor de woning en een verleende omgevingsvergunning (soms zelfs onherroepelijk). In het geval je een offerte aanvraagt terwijl je pas net een kavel gereserveerd hebt en nog geen idee hebt wie je woning gaat bouwen, dan is de kans groot dat de offerte niet (kosteloos) binnen de geldigheidstermijn definitief kan worden gemaakt.

Na het aanleveren van alle gevraagde documenten, ontvang je na acceptatie van deze stukken, de bindende hypotheekofferte en bijbehorende stukken. De eerste 14 dagen mag de geldverstrekker de offerte niet intrekken of wijzigen. Klopt de informatie en ben je akkoord met de voorwaarden? Dan kun je ondertekenen.¹

Houd er bij het aanvragen van je hypotheekofferte rekening mee dat de grond pas geleverd wordt nadat je in het bezit bent van een omgevingsvergunning (en voor sommige hypotheekverstrekkers dient deze tevens onherroepelijk te zijn). De grond met het goedgekeurde bouwplan is je onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

4.3.3. Bouwdepot

Als je hypotheekofferte verstrekt is, je hebt deze getekend en de hypotheekakte is gepasseerd (lees hier meer over in het [volgende hoofdstuk](#)), dan is je bouwdepot live! Het bouwdepot is een aparte rekening die alleen bedoeld is voor de bouw van je woning. Bij de koop van een bestaande woning gebruik je het geleende geld om de woning (en bijkomende kosten) te betalen bij de overdracht. In het geval van een nieuw te bouwen woning is er nog geen woning, maar wel een kavel en een toekomstig te bouwen woning. Een deel van het geld dat je leent zal wellicht gebruikt worden voor het betalen van de kavel tijdens de overdracht en het andere deel gebruik je dus voor de betaling van alle 'vaste' zaken voor je nieuwe woning. Met andere woorden: vanuit het bouwdepot betaal je de rekeningen voor de bouw van je huis. Je gebruikt dan de nota's van het bouwbedrijf (en eventueel andere betrokken partijen) als 'bewijs' ter uitbetaling aan jezelf. Zelf stort je het bedrag door aan de betreffende partij. Omdat je niet in een keer alle kosten voor het bouwen betaalt, blijft er over een bepaalde termijn een bedrag in het bouwdepot. Over het bedrag dat nog in het bouwdepot zit, ontvang je rente. Vaak is het rentepercentage dat je over het bouwdepot ontvangt, net iets lager dan of gelijk aan de rente die je betaalt voor je hypotheek. Een bouwdepot heeft altijd een maximale looptijd. De looptijd verschilt per hypotheekaanbieder en varieert van 12 tot 36 maanden.

¹ Deze informatie is grotendeels afgeleid van de informatie op de [website](#) van Vereniging Eigen Huis.

4.3.4. Renteverlies

Het verschil tussen de rente die je krijgt over het bedrag dat in het bouwdepot zit en de rente die je moet betalen over de opgenomen bedragen, noem je renteverlies tijdens de bouw. Dit renteverlies kun je meefinancieren in je hypotheek en is aftrekbaar. De hypotheekrente die je betaalt over het deel van de hypotheek dat je gebruikt om het renteverlies tijdens de bouw te financieren, is niet aftrekbaar. Het meest gunstige is echter om het renteverlies maandelijks zelf te betalen. Houd er rekening mee dat je gedurende de bouw ook te maken krijgt met dubbele woonlasten. Je betaalt immers nog voor de huur- of koopwoning waarin je woont totdat je nieuwe woning klaar is. Ook deze dubbele woonlasten zijn renteverlies tijdens de bouw. Je kunt ze meefinancieren in de hypotheek of uit eigen middelen betalen. Kies je voor dat laatste, dan wil de bank bewijs zien dat je deze lasten ook daadwerkelijk twee jaar lang kunt betalen.

4.4. Omgevingsvergunning

Je ontvangt schriftelijk van VTH bericht dat je omgevingsvergunning is verleend. Bij dit schrijven zitten een aantal bijlages ([voorkomen bouwschade bij heien](#) en onder andere het start werkzaamheden formulier) neem deze goed door en bewaar ze. De omgevingsvergunning treed in werking een dag na de verlening. Dat betekent dat je een dag na het verleend krijgen van de vergunning kan starten met bouwen. Lees [hier](#) meer over het ontvangen van je omgevingsvergunning.

4.4.1. Voorkomen bouwschade bij heien

Je ontvangt een informatieve bijlage bij je omgevingsvergunning. In [dit document](#) lees je hoe je om dient te gaan met heien op het moment dat de burens reeds (af)gebouwd hebben en jij voornemens bent om een heipaal op minder dan 4 meter (t.o.v. dat bouwwerk) de grond in te laten slaan. De kans is aanwezig dat bij traditioneel heien, binnen 4 meter van het bouwwerk van je burens, de trillingen van het heien, verzakkingen in het bouwwerk van de burens veroorzaken. Dit is uiteraard niet de bedoeling en daarom wordt er in het document een en ander uitgelegd over alternatieve manieren van heien.

42

TIP: in contact met je nieuwe burens en eventueel een bouwkundig rapport op laten stellen

Het is voor beide partijen wellicht prettig om op voorhand alvast even kennis te maken zodat je de geplande werkzaamheden alvast kan bespreken en misschien ook andere praktische zaken kan doornemen, zoals het plaatsen van een erfafscheiding. Om in contact te komen met je burens kan je een [mail sturen aan de Kavelwinkel](#) met het verzoek om jouw mail door te laten sturen aan de kaveloptanten/-kopers welke direct grenzen aan de door jou gereserveerde/gekochte kavel. In het geval jullie het zekere voor het onzekere willen nemen voordat er geheid gaat worden, dan kan je overwegen om een bouwkundig rapport op te laten stellen van de woning die reeds (af)gebouwd is. Zo weet je exact wat de staat van de woning is voordat er geheid is en kan er na het heien (indien nodig) nog een status update gedaan worden. Vragen hierover? [Contact de afdeling VTH](#).

4.4.2. Start werkzaamheden formulier t.b.v. gemeentetoezicht

Gedurende het proces moet je een aantal werkzaamheden melden voor controle van de inspecteur. De meldingen moet je schriftelijk doen met behulp van het formulier dat je bij de omgevingsvergunning ontvangt.

Het bouwen van een huis is aan wet- en regelgeving gebonden. De Woningwet regelt via het Bouwbesluit de minimale eisen waaraan het huis moet voldoen. De eisen hebben te maken met veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Dit wordt uitgebreid toegelicht in de themabijlage [Verplichtingen en Regelgeving](#).

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan onder andere getoetst aan de eisen in het Bouwbesluit. Het toezicht op het naleven van de gestelde eisen in de bouw ligt in het verlengde van de vergunningverlening. Ook is in het Bouwbesluit aangegeven wat de plichten van de partijen zijn bij de uitvoering. Zorg dat je hiervan op de hoogte bent.

Aan je dossier is een bouwinspecteur gekoppeld van het team [Wabo-Vergunningen & Realisatie \(WV&R\)](#). Dit team maakt onderdeel uit van de afdeling VTH. De inspecteur houdt tijdens de bouw van je huis steekproefsgewijs toezicht. Toezicht vindt niet dagelijks plaats en de inspecteur ziet alleen toe op technische aspecten.

TIP: [Overweeg een onafhankelijke toezichthouder voor je eigen belang](#)

Je kan zelf een onafhankelijke toezichthouder (directievoerder) aan stellen die toeziet of tijdens de bouw alle aspecten uitgevoerd worden zoals je vooraf hebt afgesproken. Bekijk ook de informatie op de [website](#) van Eigen Huis.

4.4.3. Straatnaam en huisnummer

De afgifte van huisnummers wordt geregeld in de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De straatnamen zijn in de meeste gebieden al vastgesteld op het moment dat een kavel in verkoop gaat. Op [Officielebekendmakingen.nl](#) worden de naamgevingsbesluiten gepubliceerd. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een huisnummer aan je kavel toegekend.

Tot dat moment is het kavelnummer met de straatnaam (indien bekend) het 'adres' dat je aan de verschillende partijen door kunt geven.

Je krijgt van de gemeente bericht als je huisnummer bekend is, dit is vaak binnen twee weken na het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierna zal PostNL de postcode bepalen. Je krijgt hiervan bericht.

Indien het kavelpaspoort de bouw van meerdere woningen toestaat is het mogelijk om voor de bebouwing op de kavel meerdere huisnummers aan te vragen. Bij een werkruimte aan huis is het eveneens mogelijk een apart huisnummer aan te vragen. Ook hiervoor geldt: uiteraard indien een werkruimte binnen de regels van het kavelpaspoort gerealiseerd mag worden.

4.4.4. Bezwaarperiode

De afdeling VTH heeft je een omgevingsvergunning verleend, de gemeente publiceert het besluit op www.officielebekendmakingen.nl/gemeentebld. Belanghebbenden kunnen (vanaf dit moment) bezwaar maken tegen het besluit, de bezwaarperiode gaat dus in. Deze duurt 6 weken. De termijn verstrijkt en als er geen bezwaren zijn ingediend dan is je omgevingsvergunning onherroepelijk. Je ontvangt hier geen aparte berichtgeving van.

4.4.5. Geldigheid omgevingsvergunning

Nadat je een vergunning hebt gekregen dien je binnen een half jaar te starten met de bouw én mag de bouw niet langer dan 26 weken stil liggen, anders is het mogelijk dat de vergunning wordt ingetrokken. Heb je hier vragen over of wil je meer informatie neem dan contact op met [VTH](#).

4.5. Voor de overdracht

Voordat de overdracht plaatsvindt is het verstandig om een aantal zaken te regelen, zodat na de overdracht vlot kan worden gestart met de bouw werkzaamheden.

4.5.1. Staat van de kavel

Het is belangrijk om te controleren hoe de kavel erbij ligt: de kavel wordt namelijk in zijn huidige staat geaccepteerd door de overdracht. Onkruid (inclusief riet) zal niet worden weggehaald. Ligt er bouwpuin of andere zaken die zich niet op de kavel zouden moeten bevinden? Mail dan tijdig de Kavelwinkel met foto's van de situatie en geef daarbij aan wanneer de overdracht gepland staat. De Kavelwinkel geeft de situatie door aan de projectmanager realisatie van het betreffende gebied. De projectmanager gaat vervolgens na of de betreffende zaken nog aanwezig zijn op de kavel en aan wie die zaken toebehoren, alvorens de opdracht wordt gegeven om de kavel vrij te maken.

TIP: Check de kavel minimaal 1 maand voor de overdracht

Er zijn 1 tot 4 weken nodig om eventueel aanwezig bouwpuin of andere onbestemde zaken weg te laten halen van de kavel. Meld onregelmatigheden op de kavel dus op tijd bij de [Kavelwinkel!](#)

De afwerkhoogte van de kavels varieert van gemiddeld 10 tot 50 centimeter onder het te leveren vloerpeil van de woningen.

4.5.2. Uitzetten hoekpunten kavel

Voordat de bouw daadwerkelijk kan starten moeten de hoekpunten van de kavel, de hoekpunten van de woning en het vloerpeil worden uitgezet. In het kavelpaspoort en de gebiedsspecifieke bijlage staan gegevens m.b.t. het vloerpeil. Het vloerpeil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning.

Het uitzetten van de hoekpunten is pas mogelijk als het notarieel transport heeft plaatsgevonden, maar het inplannen van een afspraak hiervoor kan wel eerder gemaakt

worden. Minimaal 3 weken van tevoren kan je een afspraak maken met het [team Geo-data](#) van de gemeente Almere.

De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met grensbuizen en/of piketpaaltjes. Bij de overdracht ter plaatse krijgt de uitvoerder van het landmeetbedrijf een situatietekening met maatvoering en een ontvangstformulier (één voor de aannemer, één voor de opdrachtgever). Na de uitzetting van de kavel moeten de merktekens in stand worden gehouden. De eerste maal dat je woning wordt uitgezet, betaal je hiervoor geen kosten. Indien je later opnieuw je kavel of woning wilt laten uitzetten/inmeten worden hiervoor kosten in rekening gebracht. Zie hierover meer in [hoofdstuk 7](#).

Vaak wordt tijdens het uitzetten ook de zogenaamde verificatiemeting voor het Kadaster uitgevoerd. Zie hierover meer in het [volgende hoofdstuk](#).

TIP: Laat de hoekpunten niet te lang voor de start bouw uitzetten

Er kan tussentijds veel gebeuren waardoor de paaltjes wellicht weggehaald worden voordat gestart wordt met de bouw. Dit is vervelend voor de bouwer, maar uiteindelijk ook voor de zelfbouwer, aangezien het uitzetten van de hoekpunten eenmalig kosteloos wordt gedaan. Het is soms ook lastig om de erfgrenzen te herleiden als afgebouwd is en de paaltjes weg zijn. In dat geval is het goed om na te gaan hoe de woning gepositioneerd is op de kavel. Vanuit de woning kan je dan narekenen wat de erfgrenzen zijn.

4.5.3. (Tijdelijke) Nutsvoorzieningen aanvragen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten wordt de hoofdinfrastructuur voor de nutsvoorzieningen aangelegd. Kabels en leidingen voor bijvoorbeeld stadsverwarming, elektra, water, riolering en telecom worden onder of naast de bouwwegen aangelegd. Dit gebeurt onder andere tijdens het bouwrijp maken van het betreffende gebied.

De aftakking van de leidingen van de hoofdinfrastructuur naar je huis noemen we de huisaansluiting. De kabels en leidingen die op of onder je bouw- en werkterrein zijn opgenomen dienen beschermd te worden tegen beschadiging of breuk. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst. De kabels en leidingen naast de openbare weg worden dus niet beschermd. Transport van en naar je huis tijdens de bouw moet met de grootste zorgvuldigheid worden uitgevoerd. De bouwer dient zelf voor bescherming te zorgen. Verzakkingen of calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden, moeten direct bij het [team Toezicht van de afdeling VTH](#) worden gemeld.

TIP: Inzage in de ligging van de aanwezige kabels en leidingen?

Jouw bouwer wil graag weten waar de aanwezige kabels en leidingen liggen, om te voorkomen dat ze deze beschadigen. Vaak wil jouw bouwer al in een vroeg stadium weten waar de ondergrondse kabels en leidingen aanwezig zijn, dit ook in verband met de voorbereidingen op de bouw. Hij vraagt dan om een situatietekening van de kabels en leidingen (of soms een digitale rioleringstekening). Via het Kadaster kan je daarvoor een [oriëntatieverzoek](#) indienen. Het document dat je ontvangt is niet een vrijbrief om ook te gaan graven, daarvoor dien je te zijner tijd alsnog een KLIC-melding te maken. Aan een oriëntatieverzoek en een KLIC-melding zijn kosten verbonden, zie hiervoor de [website van het Kadaster](#).

Bouwstroom-/wateraansluiting

Om tijdens de bouw gebruik te kunnen maken van water en stroom heb je een bouwaansluiting nodig. Dit is in principe een tijdelijke aansluiting. Jij of jouw (catalogus)bouwer dient dit aan te vragen bij de nutsbedrijven. Er kan alleen bouwstroom en -water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en de hoofdinfrastructuur in de nabije omgeving aanwezig is.

TIP: [Vraag je bouwaansluiting aan via Mijnaansluiting.nl](#)

Een bouwaansluiting kun je via [Mijnaansluiting.nl](#) aanvragen. Vraag deze bijtijds aan, want het kan zijn dat het netwerkbedrijf bij drukte later dan anders kan uitvoeren. De aansluiting aanvragen kan als je de adres gegevens hebt van de kavel, deze krijg je bij de omgevingsvergunning. Vanaf dat moment kan je de (tijdelijke aansluiting) aanvragen.

De bouwaansluiting kan na de werkzaamheden worden omgebouwd tot een permanente aansluiting. Dit gebeurt niet automatisch en dit moet je apart aanvragen en mogelijk betalen.

Riolering

Riolering is aanwezig in het gebied mits het gebied bouwrijp is. Het is mogelijk een tijdelijke aansluiting voor de riolering te krijgen. Je doet dan een aanvraag voor hemelwater en vuilwater waar een eventuele bouwkeet op kan worden aangesloten. De gemeente komt één keer aansluiten, wanneer de woning gereed is zal je ervoor moeten zorgen dat deze aanwezige (tijdelijke) aansluiting wordt omgezet naar je woning. Je betaalt hiervoor aansluitkosten (zelfde tarief als definitieve aansluiting). Je kunt dit digitaal aanvragen via [Almere.nl](#). De benodigde rioolaansluitingen moeten tijdig (minimaal 6 weken voor aansluiting) digitaal worden aangevraagd.

TIP: [Heb je je adres gegevens nog niet?](#)

Wanneer je definitieve adresgegevens nog niet zijn toegekend en je wilt toch alvast je aansluitingen aanvragen dan heb je de mogelijkheid om op een kaart aan te geven waar je huis zich bevindt. Mijnaansluiting.nl gaat uit van de dichtstbijzijnde postcode, deze kun je samen met het kavelnummer opgeven in het opmerkingenveld.

Bekijk [hoofdstuk 6](#) van dit handboek voor de voorwaarden en het proces van de aanvraag tot aansluiting.

5. HET ZELFBOUWPROCES - OVERDRACHT

Na het tekenen van de koopovereenkomst dien je de omgevingsvergunning verleend te krijgen, voordat je de kavel in eigendom overgedragen kan krijgen (en je kan gaan starten met bouwen). Je mag dus pas starten met de bouw als je eigenaar bent van de grond.

TIP: Start niet met bouwen als je nog geen eigenaar bent van de grond

De kavels die wij verkopen zijn vrij van omzet- en overdrachtsbelasting, of inclusief BTW. Dat laatste is bijvoorbeeld van toepassing op de kavels in Almere-Haven. De andere kavels zijn wegens paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, door de belastingdienst vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting. Vanaf het moment van levering mag je de kavel in gebruik nemen. Neem je de kavel eerder én zonder schriftelijke toestemming van de gemeente in gebruik, dan is de gemeente genoodzaakt de kavel te belasten met 21% (btw). De gemeente brengt dit bedrag in rekening bij het notarieel transport.

5.1. Overdracht

De overdracht van de grond vindt bij een notariskantoor plaats, de notaris zet het eigendom van de gemeente Almere over op jouw naam, dit is het moment van de feitelijke levering van de kavel. We noemen dit notarieel transport of eigendomsoverdracht/-levering.

Notarieel transport kan (volgens de voorwaarden van de gemeente Almere) plaatsvinden wanneer:

- Je een positieve SRV-toets en een verleende omgevingsvergunning voor hetzelfde plan in handen hebt;
- De grond/het bouwveld bouwrijp is. Het bouwrijp maken van de grond doet de gemeente Almere (behalve in het gebied Oosterwold). In het kavelpaspoort en/of de gebiedsspecifieke bijlage wordt een voorlopige datum genoemd, in de koopovereenkomst is de definitieve datum opgenomen. Zodra de grond bouwrijp is zal je hierover bericht ontvangen per mail van de Kavelwinkel;
- Je een getekende koopovereenkomst hebt;
- Het restant van de koopsom en eventuele bijkomende kosten betaald zijn.

47

TIP: Check of je hypotheekverstrekker aanvullende voorwaarden heeft voor het transport van de grond

Het kan bijvoorbeeld zijn dat de hypotheekverstrekker het geld voor de kavel overdracht pas vrijgeeft als niet alleen je omgevingsvergunning verleend is, maar ook nog onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat de bezwaarperiode voorbij is en er geen bezwaren zijn ingediend.

Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet je een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt de concept akte, de nota van afrekening en andere benodigde stukken, ter goedkeuring naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, wordt overgegaan tot het notariële transport van de kavel.

Je kiest zelf een notariskantoor waar je de overdracht wil laten plaatsvinden. Elke notaris in Almere is gemachtigd om namens de gemeente de grond over te dragen. Dit wil zeggen dat

de gemeente zelf niet aanwezig is bij het moment van overdracht en dat de gekozen notaris dus namens de gemeente tekent op de akte van levering.

TIP: Kies voor een Almeers notariskantoor en geef op tijd je gegevens door

Almeerse notariskantoren hebben een volmacht van de gemeente om de grond over te dragen en vragen de benodigde stukken op. Als je kiest voor een andere notaris, kan het langer duren om deze volmacht te regelen (deze stelt de gemeente op en dient o.a. door de burgemeester van Almere ondertekent te worden). Daarnaast kan het zijn dat deze volmacht extra geld kost. 4 weken voor het notarieel transport geef je per [e-mail](#) aan de Kavelwinkel door bij welk notariskantoor je de akte wil laten passeren en wat de geplande datum is.

De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2-4 weken. Dit is de benodigde tijd tussen het opvragen van de stukken door de notaris bij de gemeente en het goedkeuren van deze stukken zodat de overdracht plaats kan vinden.

5.1.1. Akte van levering/eigendomsbewijs

De leveringsakte/eigendomsbewijs wordt opgesteld nadat de koopovereenkomst is getekend. De leveringsakte wordt ook wel transportakte genoemd. Dit is de akte waarmee de kavel officieel aan jou wordt overgedragen en dus ook op jouw naam komt te staan.

De leveringsakte wordt opgesteld door het gekozen notariskantoor en moet overeenkomen met de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst van de kavel, daarom wordt deze nog gecontroleerd door de gemeente. De zaken die overgenomen worden uit de koopovereenkomst zijn bijvoorbeeld de artikelen die als kettingbeding worden opgelegd. Dit zijn regels die dus gelden voor alle toekomstige kopers van de kavel en de woning, zoals: de bestemming van de kavel, eventuele BVO's (maximale bruto vloeroppervlaktes), verplichte parkeerplaats(en) op eigen terrein, instandhoudingsverplichting van eventuele geplaatste beukhagen als erfafscheiding, et cetera.

Op haar beurt controleert het notariskantoor onder andere of de gemeente gemachtigd is om de grond te verkopen. De leveringsakte wordt tijdens de afspraak met de notaris doorgenomen en ondertekend door jezelf en de notaris (die tevens tekent namens de verkopende partij).

TIP: Bewaar het eigendomsbewijs en de bijlagen goed

Je krijgt altijd een volledig getekend exemplaar van de eigendomsakte, bewaar deze goed. Je kan het altijd nog een keer opvragen bij de betreffende notaris, echter zijn er dan vaak kosten aan verbonden.

5.1.2. Hypotheekakte

De hypotheekakte is een akte waarin wordt vastgelegd dat je een onroerende zaak (de kavel plus de woning) als onderpand geeft aan de hypotheekverstrekker, in ruil voor het verkrijgen van een geldlening. Anders gezegd jij geeft je kavel en woning als onderpand aan de bank in ruil voor een geldlening om je kavel en woning te kunnen bekostigen. Om de hypotheekverstrekker te beschermen heeft deze het recht om het onderpand in het openbaar te verkopen als je je afspraken niet na kan komen. Dit noemt je het recht van

hypotheek, dit vervalt meestal nadat de lening volledig is afgelost. De hypotheek akte wordt, zoals wettelijk voorgeschreven, opgesteld door de gekozen notaris.

De hypotheekakte bevat een aantal zaken:

- De hoogte van de hypothecaire inschrijving;
- Omschrijving van het onderpand;
- De te betalen hypotheekrente;
- Aflossingsmethode van de hypotheek;
- De verplichting om de woning te verzekeren;
- Algemene voorwaarden van de geldverstrekker.

De gekozen notaris zal naast de akte van levering ook de hypotheekakte met je doornemen, daarna wordt deze door jou en de notaris (die ook tekent namens de hypotheekverstrekker) ondertekend. Nadat de hypotheek akte besproken is, goedgekeurd en getekend, zal deze ook door de notaris worden ingeschreven in het kadaster, daarna staat de hypotheek officieel op jouw/jullie naam.¹

De akte van levering en de hypotheekakte verlijden vaak tegelijk bij de notaris. Dit houdt in dat beide aktes in dezelfde afspraak met de gekozen notaris worden behandeld.

5.1.3. Nota van afrekening

De nota van afrekening is een overzicht van alle kosten die de notaris van jou dient te ontvangen en op zijn beurt grotendeels weer betaalt aan de andere betrokken partijen. Zo heb je naast de kosten voor de kavel, ook taxatiekosten, notariskosten, afsluitprovisie voor de hypotheekverstrekker/-adviseur, kadastrale kosten, et cetera.

Bij overdracht moet de resterende termijn betaald zijn. In het geval je de aanbetalingen (2,5% en 10%) reeds uit eigen middelen voldaan hebt, dan staat er nog 87,5% van de totale kavelprijs open. In het geval je 2,5% aanbetaling uit eigen middelen hebt betaald en 10% aanbetaling met een bankgarantie hebt voldaan, dan dien je bij de overdracht dus nog 97,5% te betalen.

TIP: Eventueel voorgesloten kosten terug laten betalen vanuit je hypotheek

Je kan bij je hypotheekverstrekker/-adviseur nagaan of je eventueel voorgesloten bedragen (zoals de 2,5% aanbetaling van de kavelkoopsom), terug kan ontvangen vanuit je bouwdepot.

5.1.4. Kadaster

Om de kavel te kunnen aanduiden heeft elke kavel een uniek kavelnummer dat bestaat uit een gebiedscode en een kavelvolnummer. Pas bij het notarieel transport van de grond krijgt

¹ Deze informatie is grotendeels overgenomen van de website: hypotheekrente.nl.

Zorg dat de overdracht tijdig plaatsvindt

In de koop-overeenkomst staat een termijn waarbinnen overgedragen dient te worden. Je bent vanaf die datum de koopsom van de kavel verschuldigd. Draag je niet uiterlijk op die datum over, dan ben je een rentepercentage verschuldigd. Zie de geldende [AV](#).

de kavel ook een voorlopig eigen kadastraal nummer. De kavels in een deelgebied zijn tot die tijd nog niet gesplitst in afzonderlijke kavels. Wanneer je het transport van de grond bij de notaris hebt gepland gebeuren verschillende zaken waaraan ook kosten verbonden zijn:

- De kavel wordt afgesplitst, krijgt 'voorlopige grenzen' en een eigen kadastraal nummer. Dit is een digitaal proces waarin het Kadaster de kavelgrenzen van de gemeente krijgt aangeleverd zonder meting in het veld.
- De kavel wordt in het veld nagemeten, de zogenaamde 'verificatiemeting'. Dit gebeurt vaak in combinatie met het uitzetten van de hoekpunten van de kavel.
- Bij de notaris wordt de kavel op jouw naam gezet, de zogenaamde 'tenaamstelling'. De notaris schrijft de leveringsakte in bij het kadaster en de openbare registers.

TIP: Een overzicht van (onder andere) de tarieven van het kadaster vind je bij onze downloads

Op onze website www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl vind je het Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw. Hier staan voornamelijk verwijzingen op naar websites van betrokken partijen in het zelfbouwproces.

5.2. Na de overdracht (voor de start van de bouw)

Vanaf het transport van de grond heb je alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel van de gemeente overgenomen. Het is aan te raden om de kavel niet toegankelijk te maken voor personen en materiaal welke niet gemeoid zijn met de bouw van je woning. Een hekwerk voorkomt vaak dat er zomaar materiaal op je kavel 'gedumpt' wordt.

50

De aannemer zal ondertussen bezig gaan met de verdere voorbereidingen voor de bouw. Hij werkt het bouwplan uit in uitvoeringstekeningen en -documenten, hij geeft eventueel deelopdrachten aan onderaannemers en bestelt materiaal. Ook maakt de aannemer een veiligheid en gezondheidsplan (V&G-plan) om de veiligheid op de bouw te garanderen. Een V&G-plan regelt de coördinatie tussen uitvoerenden op de bouwplaats en moet tijdens het bouwproces de aandacht voor veiligheid en arbeidsomstandigheden garanderen. Als opdrachtgever ben je hiervoor aansprakelijk. De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen moeten op de bouwplaats aanwezig zijn. In de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden zijn opgenomen die van invloed zijn op de start van de bouw.

TIP: Zorg voor extra marges in je planning

Vanwege het niet tijdig leveren van materialen of bijvoorbeeld vorstverlet kan de bouw vertragen. De bouwer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op, vraag jouw bouwer hoe dit berekend wordt.

5.2.1. Gemeentetoezicht

De gemeente Almere werkt volgens het integraal Toezicht Protocol (iTTP), dit is een landelijk vastgesteld protocol. Notities, op- en aanmerkingen worden digitaal ingevoerd en maken onderdeel uit van het bouwdoosje. Er wordt gecontroleerd of gebouwd wordt volgens het

Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning. Daarbij wordt vooral gelet op de constructieve kwaliteit, de veiligheid op de bouwplaats en milieuaspecten. Als blijkt dat niet volgens de afspraken wordt gebouwd kan de bouw worden stilgelegd.

Gedurende het proces meld je een aantal werkzaamheden voor controle van de inspecteur:

Meldingsplicht	Termijn
Start grondwerk	minimaal 48 uur van tevoren
Start heiwerk	minimaal 48 uur van tevoren
Controle riolering	minimaal 48 uur van tevoren
Controle wapening	minimaal 24 uur van tevoren
Beton storten	minimaal 24 uur van tevoren

De meldingen moet je schriftelijk doen met behulp van het formulier dat je bij de omgevingsvergunning hebt ontvangen. Controles vinden plaats op werkdagen en in overleg.

TIP: [Lever het formulier 'start werkzaamheden' in](#)

Dit formulier ontvang je bij je omgevingsvergunning. Zo weet de bouwinspecteur dat de bouw start en kan hij toezicht houden. Voordat de bouw start laat je ook de hoekpunten van de kavel, de hoekpunten van de woning en het vloerpeil uitzetten. Laat de aannemer/bouwer hiervoor tijdig een afspraak maken met team [Geo-data](#).

Belangrijke aandachtspunten, vooraf en tijdens de bouw:

1. Maak voor de start van de bouw van je huis een afspraak met de bouwinspecteur. Je spreekt samen de omgevingsvergunning door. Hiermee voorkom je dat gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan.
2. Het vloerpeil van de woning ligt vast. Het vloerpeil is de hoogte van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning. Hiervan kan niet worden afgeweken. De kavel, de hoekpunten van de woning en het vloerpeil worden voor de bouw start uitgezet door het team Geo-data.
3. Om overlast voor de omgeving te voorkomen vindt de bouw alleen plaats op maandag tot en met zaterdag tussen 7.00 's morgens en 7.00 's avonds.
4. Controles naar aanleiding van meldingen door de inspecteur vinden plaats op maandag tot en met vrijdag.
5. Voor de bouwveiligheid moet het bouwterrein volledig en adequaat worden afgescheiden van het openbare gebied en van kavels die al worden bewoond, bijvoorbeeld door het plaatsen van een matafrastering met voldoende sterkte en een hoogte van 2 meter.

5.2.2. Meld graafwerk via het Kadaster

Het Kadaster Dienst KLIC voert de Wet informatie-uitwisseling boven en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) uit. Deze wet moet graafschade voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving bevorderen. Graafwerkzaamheden moeten daarom gemeld worden bij de Kadaster Dienst KLIC.

Ga je (laten) graven met een machine? Dan ben je dus wettelijk verplicht vooraf een [KLIC-melding](#) te doen. Na de melding ontvang je de volgende informatie:

- Gegevens van de aangevraagde graaflocatie;
- Overzicht van netbeheerders die informatie gaan verstrekken;
- Mail met downloadlink naar zipbestand inzake kabel- en leidinginformatie.

Je gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. De informatie moet tijdens het graven op de locatie van het graafwerk aanwezig zijn.

TIP: Niet graven, maar wel informatie over de kabels en leidingen?

Via het Kadaster kan je daarvoor een [oriëntatieverzoek](#) indienen. Het oriëntatieverzoek is niet kosteloos, kijk op de [website](#) van het Kadaster voor de informatie hierover.

Minimaal 3 en maximaal 20 werkdagen voor de start graafwerkzaamheden dien je een KLIC-melding te maken. Vanaf het moment dat je de ontvangstbevestiging van jouw KLIC-melding binnen hebt, moet je binnen 20 werkdagen beginnen met het graafwerk. De kabel- en leidinginformatie die je ontvangt, kun je gebruiken zolang de grond open is of zolang duidelijk is dat er niets veranderd is in de ondergrond. Als je niet binnen 20 werkdagen start met het graafwerk, moet je opnieuw een KLIC-melding doen.¹

5.2.3. Het plaatsen van reclame van de architect/(catalogus)bouwer

Veel bouwers en/of architecten willen graag reclame maken voor hun diensten op de bouwplaats. Er zijn enkele zaken die goed zijn om te weten inzake deze uitingen.

Reclameborden mogen alleen binnen de grenzen van de kavel worden geplaatst.

Reclameborden die toch in het openbaar gebied geplaatst zijn, worden door de gemeente verwijderd op kosten van de eigenaar van het bord.

De gemeente Almere heeft bij verkoop van maagdelijke grond (welke niet in gebruik is genomen voordat de overdracht plaats heeft gevonden), volgens paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, vrijstelling van omzet- en overdrachtsbelasting. Voor zover bekend bij de gemeente Almere is het plaatsen van een reclamebord op de kavel geen overschrijding van deze regel en blijft de grond daardoor maagdelijk en dus vrij van omzet- en overdrachtsbelasting (uiteraard met uitzondering van de kavels die in Almere-Haven gesitueerd zijn).

6. HET ZELFBOUWPROCES – START BOUW

Voordat je gaat starten met bouwen is het goed om de informatie in dit hoofdstuk en eventueel ook het [vorige hoofdstuk](#) uitgebreid door te nemen. Dit hoofdstuk zal de praktische zaken omtrent het (starten met) bouwen omschrijven.

¹ Deze informatie komt van de [website](#) van het Kadaster.

6.1. Weetjes voor de bouw start

Er zijn een aantal praktische zaken die je van tevoren moet weten voordat de bouw start of algemene weetjes over de kavel/omgeving. Bekijk ook nog even de meld momenten die genoemd staan in het [vorige hoofdstuk](#). Deze meldingen dien je op verschillende momenten tijdens het bouwproces te doen.

6.1.1. Kavel en bouwterrein

De kavels worden doorgaans qua hoogte lager aangeboden dan de definitieve hoogte van de begane grond vloer in verband met de aanleg van de fundering. De afwerkhoogte van de kavels varieert van gemiddeld 10 tot 50 centimeter onder het te leveren vloerpeil van de woningen. Voor de aanleg van een eventuele tuin moet je daarom een gedeelte van je kavel nog ophogen met zand of zwarte grond. Bekijk [hier](#) het formulier voor het aanvragen van zwarte grond uit het gronddepot.

Het bouwterrein is gelijk aan de oppervlakte van je kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals; de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren, op je eigen kavel moeten plaatsvinden. Jouw (catalogus)bouwer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt onderdeel uit van het bouwveiligheidsplan dat je bij de aanvraag van de omgevingsvergunning hebt moeten aanleveren.

Bij de kavels waarbij de huizen geschakeld en in een rij gebouwd worden, kan sprake zijn van onvoldoende ruimte op de kavel voor het plaatsen van opslag en een keetvoorziening. In overleg met de projectmanager realisatie ([afdeling Gebiedsontwikkeling](#)) van het betreffende gebied, kan gezocht worden naar een tijdelijke locatie die hiervoor gebruikt mag worden. Lees hier meer over in de [volgende paragraaf](#): objectvergunning & ontheffing.

Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt, onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Dit voorkomt tevens illegale dumpingen op je kavel. Bij aansluitende bouw kavels staat het de kopers vrij om bij een mogelijkheid van gezamenlijk bouwen een hek om het gehele terrein te plaatsen i.p.v. individueel. Dit dient wel te worden gemeld bij de bouwinspecteur. Het wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

6.1.2. Openbaar gebied

De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied, een en ander in overeenstemming met het door de gemeente vastgestelde inrichtingsplan openbare ruimte. Het inrichtingsplan kan je inzien bij de kavel specifieke documenten op de [Kavelkaart](#).

De uitvoering van de definitieve terreinafwerking wordt afgestemd op de oplevering van de laatste woningen in een straat of wijk om te voorkomen dat door bouwverkeer schade aan het net ingericht openbaar gebied ontstaat. Besef je dus dat je in een gebied gaat wonen wat

pas definitief wordt afgewerkt zodra de laatste woningen gebouwd zijn. Dit houdt onder andere ook in dat de hoogte van het openbaar gebied wellicht niet op dezelfde hoogte als de kavel ligt. Het is goed om hier rekening mee te houden i.v.m. de tuinaanleg.

Objectvergunning & ontheffing

Is het nodig om bij de bouw bepaalde objecten in het openbaar gebied te plaatsen, zoals bijvoorbeeld (puin)containers, hoogwerkers, bouwhekken of chemische toiletten? Dan heb je wellicht een objectvergunning nodig. Ben je van plan om een hijskraan op (een gedeelte van) de openbare weg te plaatsen? Dan moet je altijd een vergunning aanvragen.

Ga je tijdens de werkzaamheden bijvoorbeeld een weg (geheel of gedeeltelijk) afsluiten dan dient er naast een objectvergunning ook een ontheffing en wellicht een tijdelijke verkeersmaatregel (bijv. een afzetting, bebording of omleiding) getroffen te worden. Je hebt voor het (gedeeltelijk) af laten sluiten van een weg altijd voorafgaande, schriftelijke toestemming van de wegbeheerder nodig. Hiermee wordt voorkomen dat onbedoeld een belangrijke doorgang geblokkeerd wordt en niet de juiste verkeersmaatregelen worden genomen. Dit geldt tevens voor het plaatsen van afval, bouw materiaal en materieel op een (bouw)weg/stoep. Je overlegt dit met de [wegbeheerder](#).

TIP: Check bij onzekerheid over de veiligheid even je plannen bij de gebiedsconciërge/wijkregisseur

De gemeente controleert regelmatig de situatie bij de bouw/verbouw van woningen. Als blijkt dat er een onveilige situatie is of zal ontstaan, dan kan het zijn dat de bouwwerkzaamheden stil gelegd worden. Dit is voor je (catalogus) bouwer vervelend maar ook voor jou als opdrachtgever. De stillegging heeft direct effect op de bouwplanning en wellicht op de -kosten. Heb je vragen over de veiligheid van het gebied rondom je kavel door de bouw van je woning? Je kan je plan altijd voorleggen aan de betreffende gebiedsconciërge of wijkregisseur. Deze zijn te bereiken via 14 036.

54

Het afgeven van objectvergunningen en/of ontheffingen is maatwerk. Voor de toetsing van de objectvergunning is het onder andere nodig dat de aanvraag wordt uitgezet bij diverse deskundigen. Deze inhoudelijke zorgvuldige behandeling vergt tijd. De afhandelingstermijn van een aanvraag bedraagt wettelijk 8 weken. Lees [hier](#) meer over een objectvergunning. Voor een ontheffing om (een deel van) het openbaar gebied tijdelijk af te sluiten, dien je minimaal 4 weken voor de uitvoering je plan, deze voor te leggen aan het cluster veiligheid & gezondheid (voor meer informatie bekijk de [volgende paragraaf](#)). Het is mogelijk dat je voor de aanvraag van de ontheffing (in het geval van een totale afsluiting inclusief omleiding) een verkeersplan dient aan te leveren. Een onderdeel van dit verkeersplan is bijvoorbeeld een tekening van de situatie en de voorgestelde omleiding.

Het kan zijn dat je voor tijdelijk gebruik van de openbare ruimte [leges](#) verschuldigd bent.

TIP: Vergeet bij een afzetting niet benodigd materiaal in te huren

Heb je een ontheffing voor een totale afzetting van het openbaar gebied? Zorg dan ook dat je de juiste afzettingmaterialen en bebording verzorgt. Je bent daar als opdrachtgever verantwoordelijk voor. Je kan de nodige materialen inhuren bij diverse bedrijven.

6.1.3. Bouwroute/-verkeer

Bouwwegen op openbaar terrein zijn wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij je werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen worden door de gemeente Almere aangelegd en worden zo lang mogelijk in stand gehouden zodat bouwverkeer de definitief aangelegde wegen niet kapot rijden. De bouwwegen zijn circa 4,5 meter breed en liggen bij voorkeur op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd, maar de gemeente behoudt zich het recht voor om hier op af te wijken. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen vervangen worden door definitieve bestrating.

TIP: [In sommige gebiedsspecifieke bijlages zie je hoe de bouwwegen voor jouw kavel lopen](#)

De route van de aan- en afvoerwegen tijdens de bouw zijn in sommige gevallen aangegeven in de betreffende [gebiedsspecifieke bijlage](#). De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

Parkeren en het plaatsen van objecten op de bouwwegen is verboden in verband met de toegankelijkheid voor de hulpdiensten.

6.1.4. Bodemkwaliteit en oudheidkundige vondsten

Voor alle particuliere bouwgrond die de gemeente Almere verkoopt, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken worden gebundeld en door de [Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek \(OFGV\)](#) opgeslagen in het bodeminformatiesysteem. Alle uitkomsten van meerdere Flevolandse gemeenten zijn gebundeld in een gezamenlijke [bodemkwaliteitskaart \(BKK\)](#). Uit die kaart is onder andere af te leiden of grond toepasbaar is op een nieuwe locatie. Deze kwaliteitskaart kan als bewijsmiddel voor de milieu hygiënische kwaliteit dienen.

Indien bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapens, beenderen, lijkkasten, palen, stenen e.d. die van historisch belang kunnen zijn, dan moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de projectmanager realisatie ([afdeling Gebiedsontwikkeling](#)) van het betreffende gebied. De archeoloog van de gemeente Almere zal de vondsten dan onderzoeken. Het is van groot belang dat de vondsten voor dit deskundig onderzoek beschikbaar blijven in de toestand waarin zij in de bodem zijn aangetroffen. Het graafwerk in de omgeving van de vondst moet worden gestaakt. De eventuele vertraging in het werk kan op geen enkele wijze worden verhaald op de gemeente Almere.

6.1.5. Afvoer bouwafval

De bouwer is zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het uit de bouw vrijkomende bouwafval. Het bouwafval wat van jou afkomstig is kun je op verschillende manieren afvoeren. Je kunt het afval gescheiden brengen naar een van de [recyclingperrons van de Gemeente Almere](#):

- Almere Haven: De Steiger 113, Almere Haven.
- Almere Buiten: Vlotbrugweg 36, Almere Buiten.

- Almere Poort: Argonweg 81, Almere Poort.

Geopend van maandag t/m zaterdag van 9.00 tot 17.00 uur.

Ook kun je een afspraak maken om het grofvuil op te laten halen via almere.nl of via 14 036.

Ten slotte kun je bij een particulier bedrijf een vuilcontainer bestellen die je op je kavel laat plaatsen. Deze wordt dan weer opgehaald als de container gevuld is. Voor een vuilcontainer in de openbare ruimte dient een vergunning aangevraagd te worden bij de gemeente Almere. Een vergunning (voorwerpen of stoffen op of aan de openbare plaats) is digitaal aan te vragen via Almere.nl. Het zonder toestemming (zonder vergunning) plaatsen van materieel en materiaal in de openbare ruimte, is strafbaar.

6.1.6. Zand en grond

Als jouw (catalogus)bouwer gaat starten met bouwen dan zal gestart worden met het afgraven van grond ten grootte van de fundering. Alles wat je afgraaft zal in eerste instantie ergens op de kavel in opslag gelegd worden. Bedenk goed of je al deze grond nodig hebt om uiteindelijk het grondpeil rondom te woning op de juiste hoogte te krijgen. De uitgegraven grond leent zich niet voor het planten van groen en ook niet om direct de bestrating op aan te leggen. Is er teveel grond? Zorg dan dat dit afgevoerd wordt.

TIP: Laat niet te snel grond afvoeren

Tegenwoordig is de zwarte klei grond wat schaarser, bedenk dus goed of je grond wil afvoeren. Naast het feit dat je hiervoor kosten zal maken, is het (in het geval later blijkt dat je toch nog grond nodig hebt), niet altijd een gegeven dat je op het gewenste moment de grond kan ophalen uit een gronddepot. Je dient overigens zelf (als particulier) een aanvraag te doen als je grond wil [betrekken uit een gronddepot](#), dit mag de aannemer niet voor je doen.

56

We maken onderscheid tussen 'zand' en 'grond' (zwarte klei grond), voor de opslag en het afvoeren gelden aparte regels. Zand en grond dat tijdens de bouw uit de bouwput vrijkomt en weer voor hetzelfde werk wordt gebruikt moet op de eigen kavel in een depot worden opgeslagen. Opslag op gemeentegrond (of openbaar gebied) is niet toegestaan.

TIP: Raadpleeg de bodemkwaliteitskaart i.v.m. PFAS

PFAS is de verzamelnaam van een grote groep fluorhoudende chemische stoffen. De afkorting PFAS betekent Poly- en perFluorAlkylStoffen. Deze stoffen worden al jaren gebruikt in de industrie en in producten. PFAS is nauwelijks afbreekbaar en kan zich verspreiden in het milieu. Het is daarom belangrijk dat bij verplaatsing van grond, gekeken wordt of de betreffende grond PFAS houdende stoffen bevat, zodat duidelijk wordt waar deze grond naartoe kan worden afgevoerd. De [bodemkwaliteitskaart](#) geldt als bewijs bij het verplaatsen van vrijkomende grond in Almere.

Zand

De meeste kavels worden door de gemeente tijdens het bouwrijp maken voorzien van een laag zand. De dikte van het zandpakket is variërend en de tuinzijde wordt niet altijd voorzien van een zandlaag. Mocht je zand tekort komen en meer nodig hebben, dan zal je dit zelf

kunnen laten aanvullen door een commerciële partij. Daarnaast ben je verplicht om eventueel overtollig zand (na inspectie van de gronddepot beheerder) naar het gemeentelijk gronddepot in Almere Poort (Voortuin) of in Nobelhorst (Achterveld) te brengen.

Grond

Voor de aanleg van je tuin kun je gratis zwarte grond afhalen bij het gronddepot van de gemeente in Almere Poort (Voortuin) of in Nobelhorst (Achterveld). Je zorgt zelf voor vervoer vanaf het gronddepot naar je kavel en de transportkosten zijn voor eigen rekening. We raden aan de tuin met minimaal 50 centimeter grond op te hogen in verband met uitdroging door toekomstige beplanting. Overtollige grond wordt niet teruggenomen. Deze grond is overigens niet gelijk aan tuinaarde. Voor een vruchtbare tuin moet je daarom nog aanvullende maatregelen nemen.

Om de grond te kunnen ophalen uit of zand te brengen naar een depot dien je minimaal een week van tevoren het ingevulde formulier '[Aanvragen grond van depots Almere](#)' in, te vinden op onze site onder downloads. Op het aanvraagformulier staan de adresgegevens en openingstijden van de depots.

TIP: Weetjes inzake het afvoeren van (zwarte klei) grond

Indien je (zwarte klei) grond laat afvoeren is het goed om te weten dat veel grondtransport bedrijven je vragen om een schone grond verklaring. De gemeente Almere geeft geen schone grond verklaringen af. Al het bodemonderzoek dat o.a. de gemeente Almere heeft laten uitvoeren is door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) opgeslagen in het bodeminformatiesysteem. Alle uitkomsten (van meerdere Flevolandse gemeenten) zijn gebundeld in een gemeenschappelijke [bodemkwaliteitskaart \(BKK\)](#). Uit die kaart is onder andere af te leiden of grond toepasbaar is op een nieuwe locatie (zie ook: <https://www.ofgv.nl/thema/bodem/>), deze kwaliteitskaart kan als bewijsmiddel voor de milieu hygiënische kwaliteit dienen. Vraag vroegtijdig na wat de kosten zijn voor het transport en eventueel de verwerking van de grond naar/op de nieuwe locatie, zo kom je niet voor budgettaire verrassingen te staan.

57

In het geval je meer dan 50 m³ grond wil ophalen uit een gronddepot dan dien je een [melding bodembesluit](#) te doen. Hierop volgt een controle door de Inspectie Leefomgeving en Toezicht (ILT) en de omgevingsdienst, of het grondtransport mag plaatsvinden. Hou er rekening mee dat je in dat geval pas 5 dagen na de melding de grond mag ophalen. Doe je dit eerder dan kan dit opgevat worden als economisch delict en daar staan grote boetes op.

6.1.7. Grondwerk en oeverzwaluwen, opgelet!

In het broedseizoen gaat de oeverzwaluw op zoek naar een geschikte plek om te nestelen, bijvoorbeeld in hopen zand en aarde. Het kan slecht uitkomen als de vogels zich hierin vestigen. De oeverzwaluw is een beschermde vogel en valt onder de Wet natuurbescherming. Indien deze vogel op het werk wordt gesignaleerd zal het werk stil worden gelegd. De vogels kunnen zich binnen een dag vestigen en een nestgang graven. Wees hier dus alert op. Maak je zand- of grondhopen onaantrekkelijk voor oeverzwaluwen

met nestelingsdrang door de randen van de grond- en zandhopen altijd schuin te laten aflopen. Let ook op (tijdelijke) verticale wanden. Verticale wanden die hoger zijn dan 0,5 meter moeten onder een hoek van 45 graden worden afgewerkt om het nestelen te voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus.

6.1.8. Diverse weetjes namens de toezichthouders van de gemeente Almere

De toezichthouders/inspecteurs van de gemeente Almere hebben een aantal nuttige weetjes rondom het bouwen voor je op papier gezet. Neem deze punten eventueel nog even door met jouw bouwer als deze nog onbekend is met bouwen in Almere.

Heiwerk

- Alle palen kalenderen (slaggegevens registreren) en vervolgens deze zgn. kalendergegevens ter controle opsturen via uw constructeur naar de inspecteur. Kalenderen door de heier is niet toegestaan, deskundig heitoezicht is vereist.
- Stem lengte van heipalen af op heien vanaf maaiveld of vanuit de bouwput.

Funderingsbalken

- Let op voldoende steklengte van de paalwapening, voldoende draagkrachtige en vochtongevelige werkvloer, goede aansluiting hiervan op de palen en juiste en voldoende afstandhouders op de balkwapening.
- Voorkom onderloopsheid (wegspoelen van terras e.d.!) door het opzetten van schoon zand onder een talud van 45 graden tegen de binnenzijde van de betonrandbalken.
- Met name bij prefab funderingen eerst heel goed tot de onderkant van de fundering opvullen, voor dat met het aanbrengen van een talud wordt begonnen.
- Denk aan het dichtzetten/aanvullen van sparingen in de funderingsbalken om daarmee ongedierte te weren.

58

Riolering, leidingen & drainage

- Denk aan juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond klinkt na opspuiting van het schone zand in 10 jaar tijd, onbelast, zo'n 30 cm in. (zie informatie bij omgevingsvergunning). Denk aan een adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan.
- Het is raadzaam om de bouwkavel, of meerdere aaneengesloten kavels, te voorzien van een drainagesysteem om daarmee in ieder geval de kruipruimte "droog" (watervrij) te kunnen houden.
- Breng uw constructeur op de hoogte van al het leidingwerk van installaties in met name vloeren zodat daarmee in de constructie rekening gehouden kan worden (houd ruimte over voor beton!).

Diversen

- Zorg voor afdoende afsluiting van doorvoeren in de begane grondvloer, met name die in de vloer van de meterkast.
- Denk aan de vereiste duurzaamheid van 50 jaar voor essentiële constructieonderdelen. Denk hierbij aan r.v.s. spouwankers, thermisch verzinkte en gecoate staalconstructies, metselwerkdragers etc.
- Bij de uitvoering van balustrades, balkonafscheidings e.d. wordt extra gelet op de eisen die betrekking hebben op de doorvalveiligheid en overklauterbaarheid (geen horizontale delen, maaswijdte van gaasconstructies maximaal 30 mm, glasdikte bij glazen constructies, etc).
- Denk aan de (wind)verankering van dakpannen en aan noodoverstorten bij platte daken.

6.2. Start bouw

Op het moment dat je de vergunning in handen hebt, je eigenaar van de grond bent, de (catalogus)bouwer alle voorbereidingen heeft getroffen, de kavel en de hoekpunten van je huis zijn uitgezet en de bouwinspecteur/toezichthouder is geïnformeerd kun je starten met de bouw van je droomhuis. Het is goed om de praktische informatie in deze paragraaf nog door te nemen voordat de bouw start.

6.2.1. 1. Planning en coördinatie

Werken met meerdere bedrijven op een kleine oppervlakte vereist nauwkeurige onderlinge afstemming. Je bent als opdrachtgever zelf verantwoordelijk voor een bouwplanning en leveringschema's en je ziet erop toe dat jouw (catalogus)bouwer en eventueel je onderaannemers zich daaraan houden. Je kunt dit deel van de werkzaamheden uitbesteden en een bouwadviseur/-inspecteur inhuren.¹

6.2.2. 2. Veiligheid & regelgeving

De veiligheid van personen staat altijd voorop. De arbeidsinspectie houdt op basis van de Arbowet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. De [afdeling VTH](#) houdt op basis van het bouwveiligheidsplan toezicht op de veiligheid van mensen op het bouwterrein. Het [Cluster veiligheid & gezondheid](#) van de afdeling Stadsruimte draagt zorg voor de controle op o.a. de veiligheid in de directe omgeving van de kavel.

Het uitvoeren en het verrichten van de bouw en alles wat daarmee in verband staat, moet op een veilige wijze gebeuren. Maatregelen dienen getroffen te worden ter voorkoming van:

- letsel van personen en/of materiele schade op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, -water of -groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden,

¹ Bekijk vooral ook [paragraaf 3.4](#), deze gaat over de manier van werken vanaf 2022.

- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel, of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, -water of -groen.

Als onderdeel voor het verkrijgen van je omgevingsvergunning stel je een V&G plan op voor de voorbereidingsfase, zodat de arbeidsomstandigheden van het bouw personeel geborgd is. Jouw (catalogus)bouwer vertaalt dit V&G plan vervolgens naar een V&G plan uitvoeringsfase. Afhankelijk van de activiteiten kan een veiligheidsplan inzake de omgeving van de bouwactiviteit soms noodzakelijk zijn. De gemeente Almere (cluster Veiligheid & Gezondheid) heeft een veiligheidschecklist opgesteld welke bedoeld is voor (bouw)projecten. Het bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid & communicatie (BLVC) plan is te downloaden vanaf de website van de gemeente Almere. Je treft de directe link [hier](#). In het normstellend kader voor de opdrachtgever, kan je de relevante eisen/onderdelen vinden met betrekking tot het (laten) bouwen van een woning.

TIP: Omgevingsveiligheid integreren in je V&G

Je kan voor de veiligheid van de omgeving van je bouwactiviteit een hoofdstuk opnemen in het V&G plan. Zo kan het zijn dat je geen apart bouwveiligheidsplan (voor de omgevingsveiligheid) meer hoeft op te stellen.

Werktijden

In het gebied rondom je kavel wordt zowel gewerkt, gebouwd als gewoon gedurende een lange periode. Om de overlast van werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken, zijn er werktijden vastgesteld. De vastgestelde werktijden zijn wettelijk verankerd in het Bouwbesluit 2012, artikel 8.3. De werktijden zijn maandag t/m zaterdag van 07.00 – 19.00 uur. Er wordt niet gewerkt op zon- & feestdagen. Als toch buiten de reguliere werktijden gewerkt moet worden, is daar een ontheffing voor nodig. Verdere informatie hierover vind je [online](#).

Geluid

Bouw- of sloopwerkzaamheden of andere projectwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op vastgestelde werkdagen (maandag t/m zaterdag) tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Voor de beeld- & geluidvorming; pianospel produceert tussen de 60-70 dB (A).

Voor projectlawaai buiten de reguliere werktijden (maandag t/m zaterdag van 19.00 tot 07.00 uur en zon- en feestdagen) en boven de 60dB(A) kan er ontheffing worden verleend door de gemeente Almere. Bekijk [hier](#) meer informatie inzake een ontheffing voor geluid.

Stof

Op elke bouwplaats en/of projectterrein is stof aanwezig en bij bijna iedere bouwactiviteit komt wel stof vrij. Bijvoorbeeld bij het boren en frezen in steenachtige materialen, het zagen van blokken (gips, kalkzandsteen, cellenbeton) en machinale houtbewerking. Stof verminderen kan door te kiezen voor alternatieve werkmethoden, goed schoon te maken etc. Voor advies kan contact worden opgenomen met de bouwinspecteur.

Mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden om stofverspreiding tegen te gaan zijn:

- Inpakken/ afdekken van het object/ plaats waaraan gewerkt wordt;
- Vochtig houden van het object waaraan gewerkt wordt;
- Verminderen van verkeersbewegingen;
- Geen opslag van afgebroken materialen, deze direct afvoeren;
- Materialen op maat laten aanleveren zodat deze niet meer bewerkt hoeven te worden.

6.3. Tussentijdse controle van het werk¹

Het is van belang om goed in de gaten te houden of je bouwplan wordt uitgevoerd volgens de gemaakte afspraken. Het is aan te raden een architect, bouwbegeleider of bouwkundig adviseur als directievoerder aan te stellen. Een directievoerder ziet namens jou toe op een goed verloop van de bouw. Want hoewel alles vastligt, zal iemand toch in de gaten moeten houden of de vele betrokken partijen zich wel aan de afspraken houden. Worden inderdaad de juiste kleuren en materialen gebruikt? Loopt alles volgens planning? Is er niets vergeten of over het hoofd gezien? Zijn er onverwachte zaken die tot problemen leiden die opgelost moeten worden?

Dit lijkt een overzichtelijke taak en je kunt er uiteraard voor kiezen om het zelf te doen. Houd er rekening mee dat bouwen een omvangrijk en complex proces is. Bepaalde zaken, zoals de aanleg van technische voorzieningen, zijn achteraf nauwelijks meer met het blote oog te controleren.

Daarnaast kan de aannemer tijdens de bouw tegen onverwachte zaken aanlopen die acuut moeten worden opgelost, dan kan het prettig zijn je te laten bijstaan door een expert. Ook kan de directievoerder de eindafrekening van de aannemer beoordelen en de oplevering begeleiden als het huis klaar is.

TIP: Bouwkundige controle tijdens de bouw

Er zijn vele instanties die controles/keuringen aanbieden tijdens en na gereedkomen van de bouw. EigenHuis is daar ook een van. Je kan op hun [website](#) meer informatie vinden over tussentijdse controles. Uiteraard zijn hier kosten aan verbonden, maar vergis je niet in de tijd, moeite en wellicht financiële gevolgen in het geval na afbouw blijkt dat een en ander bouwkundig toch niet juist in elkaar zit.

6.4. Voor de oplevering

Voordat de oplevering van je woning plaatsvindt is het goed om nog even een paar zaken te regelen zodat je na de oplevering ook snel de woning kan gaan betrekken.

¹ Bekijk vooral ook [paragraaf 3.4](#), deze gaat over de manier van werken vanaf 2022.

6.4.1. Aanvragen (permanente) huisaansluitingen

Minimaal 6 weken voordat de aansluiting uitgevoerd dient te worden, dien je deze aan te vragen bij [Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl). Dit is een initiatief van verschillende netbeheerders, waterbedrijven en leveranciers van media en communicatie. Je kunt via deze site de huisaansluiting voor stadsverwarming, elektra, water, telefonie, televisie en internet in één keer aanvragen. Op basis van de aanvraag zorgen zij ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven je gegevens krijgen. Die sturen je afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

TIP: [Vraag je huisaansluitingen zo vroeg mogelijk aan](#)

De wachttijden bij de nutsbedrijven zijn soms lang, vraag daarom tijdig je aansluitingen aan. Het is aan te raden om je aanvraag minimaal 6 weken voor de gewenste leveringsweek in te dienen.

Technische voorwaarden

De huisaansluitingen vinden plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven;
- Het huis is glas-, wind- en waterdicht;
- Het invoertracé is steiger- en obstakelvrij.

De huisaansluitingen in de voorgevel moeten op een bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen (doorvoerbuizen) in de voorgevel. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in de meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt voor de indeling en uitvoering van de meterkast. Op de website van [Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl) vind je de richtlijnen waaraan de meterkast moet voldoen.

Je moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in je fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld met betrekking tot veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de nutsbedrijven kun je hier meer informatie over krijgen. Het is ook mogelijk dat zij de levering tegen kosten verzorgen of dat je, op hun aanwijzingen, doorvoeringen door de (catalogus)bouwer moet laten maken. De gevel waar de kabels en leidingen het huis binnenkomen, dient steiger- en obstakelvrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten. Anders kunnen de nutsbedrijven hun werk niet doen. Stem het tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af.

Voor een aanvraag heb je de volgende gegevens nodig:

- Adresgegevens en gegevens van contactpersonen;
- De gewenste aansluitingen en de benodigde capaciteit van de aansluitingen;
- Een plattegrond van het huis waarop staat aangegeven waar de meterkast is;
- Een revisietekening waar op aangegeven staat waar de leidingen het huis uitkomen;
- De week waarin je de werkzaamheden bij voorkeur wil laten uitvoeren.

Praktische zaken

Wanneer je via www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl een aanvraag hebt ingediend voor de huisaansluiting en een factuur hebt ontvangen dan kan je er van uit gaan dat de melding is doorgezet naar de uitvoerder.

De uitvoerder (of bouwer) wordt nadrukkelijk verzocht alleen de riolering van de woning tot en met het polder expansiestuk (bij de gevel) aan te brengen en te wachten met het aanbrengen van de leidingen, in de voortuin, tot de erfgrens. Dus wachten tot ook de gemeente de aansluiting op openbaar gebied komt aanbrengen. Dit voorkomt verzakkingen van de leidingen op eigen terrein, veroorzaakt door bouwverkeer, kraanopstellingen containers en overige zware lasten. Wanneer de gemeente de aansluiting komt maken vanaf de erfgrens worden niet de al aangebrachte leidingen op eigen terrein gecontroleerd. Mochten er zich al verzakkingen hebben voorgedaan dan leidt dit hoogstwaarschijnlijk tot verstoppingen waar je als kaveleigenaar zelf verantwoordelijk voor bent.

TIP: Vraag eerst de huisaansluiting aan en pas daarna de andere nutsvoorzieningen

De rioolhuisaansluitingen van de gemeente Almere dienen eerder aangebracht te worden dan de kabels en leidingen (ook huisaansluitingen) van de nutsbedrijven. Dit heeft een direct verband met het gewenste afschot (van boven naar beneden) van de rioolleidingen. Voor de nutsbedrijven is dit zelden een probleem.

Voor meer informatie zie Mijnaansluiting.nl

6.4.2. Uitrit/inrit¹

In veel woonbuurten moet worden geparkeerd op eigen terrein. In het kavelpaspoort staat het minimaal aantal parkeerplaatsen (en afmetingen) dat moet worden aangelegd op de kavel. De verplichting tot aanleggen van één of meer parkeerplaatsen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. In de openbare ruimte is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers. De parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet meestal worden opgelost op eigen terrein.

In het kavelpaspoort of op de uitgiftetekening is weergegeven aan welke zijde van de kavel de inrit gesitueerd moet worden. Je dient de parkeerplaats en de inrit op de tekeningen voor zowel de SRV-toets als de omgevingsvergunning aan te geven.

De aansluiting van je parkeerplaats op de openbare weg wordt door de gemeente uitgevoerd en vraag je digitaal aan via Almere.nl (deze link is ook voor de aanvraag rioolaansluiting). Je dient de aanvraag in nadat je je omgevingsvergunning hebt gekregen en de plaats van de inrit dus vastligt. De gemeente legt in sommige situaties eerst een tijdelijke inrit van de (bouw)weg naar je huis aan. Aan een tijdelijke uitrit zijn geen kosten verbonden.

De standaardbreedte van een inrit is circa 3,5 meter. Indien je de locatie of de breedte van de inrit wilt wijzigen moet je hiervoor een verzoek per mail indienen bij de Kavelwinkel. Of de locatie of breedte gewijzigd kan worden is afhankelijk van de geplande inrichting van het openbaar gebied, zoals de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of

¹ Bekijk vooral ook [paragraaf 3.4](#), deze gaat over de manier van werken vanaf 2022.

verkeersdrempels. Deze elementen kunnen niet altijd worden verplaatst. Ook is het afhankelijk hoever de gemeente is met de planvorming van de definitieve inrichting van het openbare gebied. Je verzoek kan dus geweigerd worden. Voor een bredere uitrit brengt de gemeente extra kosten in rekening. Deze tref je aan op het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#) op de website.

7. HET ZELFBOUWPROCES – OPLEVERING & BEWONING

En dan is het grote moment daar: de oplevering. Na een intensieve voorbereiding en hard werken staat je droomhuis voor je. Het huis wordt door de aannemer overgedragen aan de opdrachtgever (jou), dit officiële moment noemen we de oplevering of sleuteloverdracht.

TIP: Plan een afspraak voor het gereedmelden van je woning met een toezichthouder van de Gemeente, vóórdat de (voor)oplevering met de aannemer gepland staat.

De toezichthouder loopt dat samen met jou een rondje door de woning en bekijkt dan o.a. of de woning al voldoet aan alle veiligheidseisen. Je kan hiervoor een afspraak maken met de betreffende [toezichthouder van het gebied](#).

7.1. Gereedmelding/eindcontrole door de gemeente

Er geldt een meldingsplicht voor het 'gereedkomen' van de woning. Zodra de bouw klaar is meld je dit bij de afdeling VTH via het formulier 'Gereedmelding werkzaamheden' dat je ontvangt bij je omgevingsvergunning. De toezichthouder/bouwinspecteur weet dan dat de woning gereed is en voert een eindcontrole uit. Dit moet vóór de sleuteloverdracht plaatsvinden. Tijdens de afspraak/eindcontrole kijkt de inspecteur of conform de omgevingsvergunning is gebouwd en alles voldoet aan het Bouwbesluit. De veiligheid (denk daarbij aan aanwezige rookmelders, eventuele valbeveiliging, et cetera) moet in elk geval gewaarborgd zijn, om de woning vrij te geven voor bewoning.

Indien dit (nog) niet het geval is, kun je je niet inschrijven op dit adres. Het is dan zaak om de betreffende tekortkomingen te (laten) verbeteren en vervolgens de toezichthouder/bouwinspecteur op de hoogte te brengen hiervan. Hij/zij zal dan controleren of de tekortkomingen nu afdoende geborgd zijn en de woning alsnog vrij geven voor bewoning. De toezichthouder/bouwinspecteur geeft zijn akkoord voor bewoning en meldt dit bij Burgerzaken.

Het is praktisch om de afspraak met de toezichthouder van de gemeente te plannen vóórdat je de afspraak met jouw (catalogus)bouwer hebt. Zo kan je de punten die uit deze afspraak voortkomen, direct meenemen naar de vooroplevering met de (catalogus)bouwer.

7.2. Vooroplevering

Je kan ervoor kiezen (uiteraard in overleg met jouw bouwer) om 1 tot 2 weken voor de daadwerkelijke oplevering een voorinspectie/-oplevering te laten plaatsvinden. Je loopt dan samen met jouw (catalogus)bouwer en eventueel een onafhankelijke bouwkundige samen door het huis om tekortkomingen/gebreken op te nemen. Je let hierbij bijvoorbeeld op krassen in glaswerk, werking van het sanitair, doorspoelen van afvoeren, et cetera (bekijk ook de [volgende paragraaf](#) met tips voor bij de oplevering). Uiteindelijk resulteert deze vooroplevering in een staat van inlichtingen, dat is een document waar alle eventuele tekortkomingen in genoteerd staan. Er wordt dan tevens een onderhoudstermijn

afgesproken, waarin de (catalogus)bouwer in staat wordt gesteld om de geconstateerde gebreken te verhelpen.

TIP: Controle vóór eindinspectie door onafhankelijke bouwkundige

Je kan er ook voor kiezen om je op te leveren woning nog voor de oplevering/eindinspectie door een onafhankelijke bouwkundige visueel te laten keuren. Je krijgt direct inzicht in de gevonden bouwkundige gebreken. Hiermee heb je een sterke positie tegenover de bouwer. Ook kan je advies krijgen over de stappen na de opleveringskeuring. Bekijk de informatie hierover op de [website van EigenHuis](#).

Het voordeel van een vooroplevering is dat gebreken in een eerder stadium kunnen worden ontdekt en dus vóór de echte oplevering kunnen worden opgelost. Nadeel is dat het huis meestal nog niet helemaal klaar is, waardoor de controle gebrekkig kan zijn. Daarnaast kan er verwarring ontstaan over de status van de vooroplevering. Weet in elk geval dat de vooroplevering géén juridische status heeft. Je bent als koper niet verplicht erbij aanwezig te zijn. Ben je er wel bij, teken dan niets zonder goed na te gaan wat je tekent en neem ook enkel een sleutel in ontvangst als de voorwaarden hieromtrent correct geformuleerd staan. Het kan uiteraard een voordeel zijn als de woning al ter beschikking aan je wordt gesteld, terwijl de (catalogus)bouwer nog een en ander moet herstellen, maar bedenk goed of de te herstellen gebreken samen gaan met bewoning.

7.3. Oplevering

Als opdrachtgever heb je bij de oplevering gelegenheid het werk te keuren en te checken of alle zaken volgens afspraak zijn uitgevoerd. Indien goedgekeurd wordt het huis aan jou overgedragen. Dit moment wordt ook wel de (eind)inspectie/sleuteloverdracht of oplevering genoemd.

TIP: Verzeker je huis vanaf het moment dat je deze hebt overgedragen

Zorg ervoor dat je je woning verzekerd zodra je de woning overgedragen hebt gekregen.

De praktijk leert helaas dat er vaak iets ontbreekt of niet helemaal volgens de afspraken is opgeleverd. Overweeg om een onafhankelijke (bouw)adviseur bij de inspectie aanwezig te laten zijn.¹ Hij voert de inspectie uit en is in staat om gebreken te constateren, beoordelen en met de (catalogus)bouwer te bespreken hoe het zo snel mogelijk wordt opgelost. Dit wordt vastgelegd in een 'proces verbaal van oplevering'.

7.3.1. Proces verbaal

Samen met de (catalogus)bouwer (en eventueel een bouwkundige) maak je tijdens de eindinspectie/oplevering van je woning een rondgang door het huis. Komen jullie gebreken of afwijkingen tegen? Dan worden deze genoteerd in het proces-verbaal van oplevering. Aan het einde van de oplevering tekenen beide partijen het document. Als koper accepteer je hiermee de woning, met uitzondering van de eventueel genoteerde opleveringsgebreken. De

¹ Bekijk vooral ook [paragraaf 3.4](#), deze gaat over de manier van werken vanaf 2022.

bouwer belooft door ondertekening de eventuele gebreken binnen drie maanden te herstellen.

De bouwer is niet aansprakelijk voor zichtbare gebreken die niet in het proces-verbaal staan. Hij hoeft deze gebreken dus niet te herstellen. Daarom is het belangrijk dat alle zichtbare gebreken zijn genoteerd. De bouwer is trouwens nog wél aansprakelijk voor gebreken die bij de inspectie/oplevering niet zichtbaar waren.¹

7.3.2. Tips voor bij de eindinspectie

Doe je de inspectie/oplevering zonder onafhankelijk adviseur/bouwkundige, gebruik dan onderstaande tips²:

- De (catalogus)bouwer kondigt de oplevering van je nieuwbouwwoning aan en reserveert hiervoor een bepaalde tijd, maar soms loopt de oplevering uit. Laat je niet opjagen als op de oplevering langer in beslag neemt. De (catalogus)bouwer moet je voldoende tijd geven om de woning grondig te inspecteren.
- Vanaf de oplevering komen risico's als diefstal en beschadiging voor eigen rekening. Zorg dus dat de woning is verzekerd op het moment van de sleuteloverdracht.
- Neem tijdens de oplevering de meerwerklijst mee. Aan de hand daarvan kun je controleren of het meerwerk volgens afspraak is uitgevoerd.
- Let op beschadigingen aan bijvoorbeeld kozijnen, deuren, ramen, sanitair en tegelwerk. Hoe later je deze ontdekt, hoe moeilijker je de schade op de (catalogus)bouwer kunt verhalen.
- Komt er water uit de kranen, spoelt het toilet goed door, werkt (eventueel) de keukenapparatuur en functioneert het hang- en sluitwerk? Probeer dit soort onderdelen van de woning tijdens de oplevering uit.
- Noteer alle meterstanden in het proces-verbaal van oplevering. Deze beginstanden kun je straks doorgeven aan de energieleverancier.
- Soms zijn onderdelen in een ruimte niet goed te controleren, bijvoorbeeld door vuil of te weinig licht. Zet ook dit in het keuringsrapport.

7.3.3. 5 % regeling¹

Een nieuwbouwwoning betaal je in termijnen; deze spreek je af met jouw (catalogus)bouwer en staan in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Bij een depot wordt de laatste betaaltermijn (10 %) opgesplitst: je betaalt de helft aan de aannemer, de andere 5 % zet je in een depot bij de notaris of laat de (catalogus)bouwer een bankgarantie voor afgeven.

De 5%-regeling is het wettelijke recht en houdt dus in dat je de laatste 5% van de aanneemsom niet direct bij inspectie/oplevering hoeft te betalen aan de aannemer als er nog gebreken zijn die door de aannemer hersteld moeten worden.

¹ Bekijk vooral ook [paragraaf 3.4](#), deze gaat over de manier van werken vanaf 2022.

² Deze tips komen van de [website van EigenHuis](#).

5 % regeling in depot bij Notaris of middels een bankgarantie

Je kunt deze 5% in depot bij een notaris laten staan, in elk geval tot drie maanden na de oplevering. Daarmee heb je een stok achter de deur dat de aannemer bepaalde gebreken nog zal herstellen. Na deze 3 maanden komt het bedrag automatisch vrij en zal de notaris het bedrag doorstorten aan de aannemer. Zijn de gebreken nog niet hersteld en wil je dat er een bedrag in depot blijft staan, dan moet je voor de 3 maanden voorbij zijn een gemotiveerde brief aan de notaris sturen met het verzoek een bedrag in depot te houden. Dit bedrag moet in redelijkheid tegenover de te verhelpen gebreken staan.

Een andere optie is dat de (catalogus)bouwer een bankgarantie stelt. Dit houdt in dat de bank garant staat voor 5 % van de aanneemsom als de (catalogus)bouwer zijn verplichtingen niet nakomt. De (catalogus)bouwer verstrekt de bankgarantie aan de notaris. Meestal attendeert hij je erop dat hij een bankgarantie heeft gesteld. In deze situatie betaal je de volledige koop-/aanneemsom aan de (catalogus)bouwer.

TIP: Controleer voor de inspectie/oplevering of de bankgarantie gesteld is

controleer vóór de oplevering bij de notaris of de (catalogus)bouwer inderdaad een bankgarantie heeft gesteld. Is de bankgarantie er niet of niet goed, dan kun je alsnog 5 % in een depot storten bij de notaris.

Vanaf 1 juli 2021 keert de notaris het geld aan de (catalogus)bouwer uit, wanneer de klant aangeeft dat alle gebreken zijn verholpen.

7.4. Inschrijven adres

Na de oplevering en inspecties kun je je droomhuis inrichten en bewonen. Je geeft je adreswijziging door aan Burgerzaken via [Almere.nl/verhuizing](https://www.almere.nl/verhuizing). Als je jouw verhuizing hebt doorgegeven, komt dit in de Basisregistratie Personen (BRP). Dit duurt maximaal 10 werkdagen. Als jouw verhuisaangifte verwerkt is, zie je dit in [MijnOverheid.nl](https://www.mijnoverheid.nl).

Wat heb je nodig voor het doorgeven van je verhuizing:

- De akte van levering (geen concept). De documenten zijn ondertekend door beide partijen;
- als je bij iemand gaat inwonen, vragen wij om enkele persoonsgegevens van de hoofdbewoner.

Vanaf het moment dat je je hebt ingeschreven bij Burgerzaken gaat de zelfbewoningsplicht in. Deze duurt vanaf dat moment 2 jaar. Het is gedurende deze termijn niet toegestaan om de woning te vervreemden/verkopen. Uiteraard zijn er situaties denkbaar die hierop een uitzondering zijn. Bekijk voor deze voorwaarden onze [algemene verkoop voorwaarden](#).

7.5. Locatie en afmetingen brievenbus

De wet schrijft met de *regeling brievenbussen* (BES) voor aan welke voorwaarden de brievenbus moet voldoen. Je plaatst de brievenbus zo dicht mogelijk aan de openbare weg, meestal is dit bij de erfafscheiding. Je mag een brievenbus in de voordeur of aan de gevel van je woning hebben wanneer de loopafstand tussen brievenbus en de openbare weg minder dan 10 meter is. Wanneer de loopafstand tussen je woning en de openbare weg meer dan 10

meter is, dan vraagt PostNL je een buitenbus te plaatsen aan de openbare weg. Zie ook de brochure [Waarom moet uw brievenbus voldoen?](#) op de site van PostNL.

7.6. Afvalbakken aanvragen

Via de [website](#) van de gemeente Almere kan je je afvalbakken aanvragen. Je kan in het betreffende inrichtingsplan zien waar de container/afvalbakken opstelplaats is. In sommige gebieden wordt dit anders geregeld (bijvoorbeeld met een ondergronds inzamel systeem), zie daarvoor de gebiedsspecifieke bijlage (je vindt deze onder andere via de [Kavelkaart](#) bij je kavel).

Een afvalbak wordt gratis verstrekt en blijft eigendom van de gemeente.

7.7. Erfafscheiding

Als je woning opgeleverd is dan kan je bezig gaan met de aanleg van je tuin en het plaatsen van een erfafscheiding. In het [Kavelpaspoort](#) van jouw kavel kan je de specifieke regels hierover terugvinden. Zo zijn er kavels waarbij (deels) een erfafscheiding wordt geplaatst (door de gemeente) in de vorm van een (beuk)haag of een gaashek met beplanting. In het Kavelpaspoort vind je jouw specifieke regels hierover. Het overige deel van de kavel/tuin waar de gemeente geen erfafscheiding geplaatst, kan je (eventueel in samenspraak met je burens) zelf een erfafscheiding plaatsen. De regels over de maximaal toegestane hoogtes van de erfafscheidingen vind je in het bestemmingsplan van het betreffende gebied. De link hiernaar vind je terug in het betreffende Kavelpaspoort onder het kopje: 'Begripsbepalingen'.

TIP: Weet je niet meer waar de exacte locatie van de erfgrans is?

Tijdens het uitzetten van de hoekpunten van de kavel heb jij of jouw (catalogus)bouwer een situatietekening ontvangen van de landmeter van het Kadaster. Via deze tekening en de locatie van je gebouwde woning, kan je herleiden waar de erfgrans loopt. Mocht je niet in het bezit zijn of kunnen komen van de situatietekening, dan kan je via het Kadaster een situatie- of meetschets van een kadastrale grens opvragen. Een zogenaamd '[veldwerk](#)' bestaat uit een terreinschets met gegevens die een landmeter van het Kadaster eerder tijdens het uitzetten van de hoekpunten van de kavel maakte.

Er zijn twee mogelijkheden om een erfafscheiding te plaatsen:

1. Op de erfgrans;
2. Op je eigen kavel (eventueel tegen de erfgrans aan).

7.7.1. Op de erfgrans

Het is toegestaan om op de erfgrans met je burens een erfafscheiding te plaatsen, mits dit onderling overlegd en overeengekomen is. In dat geval kan je ervoor kiezen om de kosten van de scheiding en plaatsing te delen met elkaar. In het geval je een erfafscheiding wil plaatsen die grenst aan het openbaar gebied/grond welke eigendom is van de overheid (gemeente, Staatsbosbeheer, of andere overheidsinstantie), dan is het goed om te weten dat dit enkel toegestaan is op je eigen kavel. De erfafscheiding mag tegen de erfgrans geplaatst worden. In het geval van groene levende erfafscheiding is het goed om rekening te houden

met de groei van het groen. Het gaat er in dat geval om dat je de stammen van de beplanting op voldoende afstand van de erfgrens plaatst.

TIP: Neem contact op met je burens

Om samen met je burens een en ander af te kunnen spreken inzake jullie erfafscheiding, is het handig om contact te zoeken met je burens. Misschien ken je je burens al en anders is het goed om te weten dat je via de [Kavelwinkel](#) in contact kan komen met elkaar. Vanwege de wet op de privacy is het niet meer mogelijk om contactgegevens van je burens op te vragen, wel kan je een mail sturen aan de Kavelwinkel waarin je aangeeft dat je graag burenscontact wil en dat je toestemming geeft om jouw mail (met je contactgegevens) aan de betreffende burens door te sturen.

Indien de kavel naast jouw kavel nog in eigendom is van de gemeente en je de erfafscheiding wenst te plaatsen binnen afzienbare tijd, waarbij de verwachting niet is dat de naastgelegen kavel in eigendom wordt overgedragen aan je burens, dan is het aan te raden om de erfafscheiding op je eigen kavel te plaatsen.

7.7.2. Op je eigen kavel

In het geval je de erfafscheiding op je eigen kavel wil plaatsen dan mag dat uiterlijk tot de erfgrens. In het geval van levende erfafscheiding (struiken, planten, bomen, et cetera), is het goed om te weten dat de uitgroei tot aan de erfgrens is toegestaan. De stammen dienen dus op voldoende afstand tot de erfgrens te worden geplaatst.

8. INFORMATIE EN ADRESSEN BETROKKEN AFDELINGEN - GEMEENTE ALMERE

Stadhuis

Adres: Stadhuisplein 1, 1315 HR Almere

Tel: 14 036 / E-mail: info@almere.nl / Website: Almere.nl

Bekijk de [website](#) voor de openingstijden.

8.1. Afdeling Gebiedsontwikkeling

De gemeente Almere is eigenaar van de grond en biedt de kavels te koop aan vanuit de afdeling Gebiedsontwikkeling. Verkoop loopt via de Kavelwinkel, het uitgifteteam stelt de koopovereenkomsten op en verzorgt op verzoek de werkzaamheden met betrekking tot de grondoverdracht bij de notaris. Beide teams maken onderdeel uit van de afdeling Gebiedsontwikkeling. Voor vragen over de verschillende procedures (koopovereenkomst en grondoverdracht) kun je terecht bij de Kavelwinkel.

8.1.1. De Kavelwinkel

In de Kavelwinkel in het stadhuis van Almere kun je terecht voor alles wat met zelfbouw en het kopen van een kavel te maken heeft. De zelfbouwadviseurs geven je advies over de kosten van zelfbouw, het zelfbouwproces, de procedures, begeleiding en planning. Ze kunnen je veel vertellen over de kavels: de prijzen en groottes, de wijk en wat je op een kavel wel en niet mag bouwen.

Stadhuis, B-vleugel aan het Ondernemersplein

Tel: 14 036 / E-mail: info@ikbouwmijnhuisinalmere.nl / Website: ikbouwmijnhuisinalmere.nl

Bekijk de [website](#) voor de openingstijden.

8.1.2. Projectmanagers realisatie

Voor elk gebied in Almere is er een projectmanager realisatie, sommige projectmanagers realisatie hebben meerdere gebieden waar ze verantwoordelijk voor zijn. De projectmanager realisatie is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het betreffende gebied en bijvoorbeeld de planning inzake bouwactiviteiten in het openbaar gebied.

Tel: 14 036 / info@almere.nl (geef in je onderwerp aan voor wie het bestemd is en de betreffende afdeling)

8.2. Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)

De afdeling VTH (team WABO vergunningen & realisatie) toetst onder andere of het definitieve ontwerp voldoet aan de regels in het kavelpaspoort; toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets). Een goedgekeurde SRV-toets is een voorwaarde voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. Ook de omgevingsvergunning wordt door de afdeling VTH (Dienstverlening & ondersteuning) behandeld.¹

¹ Bekijk vooral ook [paragraaf 3.4](#), deze gaat over de manier van werken vanaf 2022.

8.2.1. Dienstverlening & ondersteuning

Je omgevingsvergunning wordt behandeld door meerdere personen en zelfs ook in sommige gevallen door een bureau dat ingehuurd is door de gemeente Almere, voor bijvoorbeeld het controleren van constructieve berekeningen.

Tel: 14 036 / vthrelatiebeheer@almere.nl / Website: Almere.nl

8.2.2. Team Wabo-Vergunningen & Realisatie (WV&R)

Team Wabo-Vergunningen & Realisatie maakt onderdeel uit van de afdeling VTH. Een (bouw)inspecteur van dit team houdt o.a. tijdens de bouw van je huis toezicht of de bouw volgens afspraken wordt uitgevoerd. Als je contact opneemt met een toezichthouder, hou dan vooral je dossiernummer gereed van je (aangevraagde/verleende) omgevingsvergunning. Heb je vragen over de behandeling van je ingediende ontwerp t.b.v. de SRV-toets dan kan je uiteraard ook via jouw (catalogus)bouwer contact laten leggen.

Je kunt een [afspraak maken](#) (kies Vergunningen, Toezicht & Handhaving) of bellen. Kijk voor de openingstijden op de [pagina van de afdeling VTH](#).

Tel: 14 036 / Website: Almere.nl

8.3. Afdeling Stadsruimte

De afdeling Gebiedsontwikkeling is verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur (bijvoorbeeld wegen en fietspaden) in nieuwe gebieden en de inrichting van de openbare ruimte. De feitelijke uitvoering en het beheer wordt verricht door de afdeling Stadsruimte.

8.3.1. Gronddepots

Almere kent momenteel 2 gronddepots waar je (zwarte klei)grond kan betrekken of (schoon)zand kan brengen. Je kan voor meer informatie hierover het [aanvraagformulier](#) downloaden op onze website. De contactgegevens van de gronddepotbeheerders is terug te vinden op het formulier.

8.3.2. Veiligheid & Gezondheid

Het cluster veiligheid en gezondheid handhaaft op de veiligheid in de openbare ruimte. Je kan met dit cluster te maken krijgen als blijkt dat de situatie tijdens de bouwactiviteit een gevaar vormt, of dreigt te vormen voor (de mensen/voorwerpen die zich bevinden) in het openbaar gebied.

Tel: 14 036 / clusterveiligheidengezondheid@almere.nl

8.3.3. Opzichter

Je kan contact opnemen met de opzichter van het gebied (waar je kavel in gelegen is), in het geval het gebied nog niet bouwrijp is en je wil laten sonderen.

Tel: 14 036

8.4. Afdeling Stadsbedrijf (team Geo-data)

Het team Geo-data maakt onderdeel uit van de afdeling Stadsbedrijf. Zij verzorgen het inmeten en het uitzetten van de kavel en de woning. Het inmeten en uitzetten moet voor de start van de bouw gebeuren. Tevens stellen zij de uitgiftetekening van de kavels op.

Will je een afspraak maken voor het laten uitzetten van de hoekpunten van je kavel en huis, dan kan je via het mailadres Landmeten de juiste contactpersoon bereiken.

Tel: 14 036 / E-Mail: Landmeten@almere.nl / E-Mail: Geo-Informatie@almere.nl

Bronvermelding:

[Informatiepunt Leefomgeving](#)

[Vereniging Nederlandse Gemeentes](#)

[Vereniging Eigen Huis](#)

[Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](#)

[Kadaster](#)

[Hypotheekrente](#)