

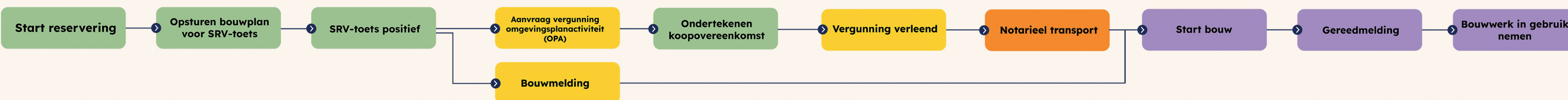
ZELFBOUW IN ALMERE: HET ZELFBOUWPROCES

DE OMGEVINGSWET IS OP
1 JANUARI 2024 INGEGAAN

Dit stappenplan geeft inzicht in het proces en de termijnen die spelen bij het kopen van een kavel en het vergunningentraject. Het schema laat zien hoe je het zelfbouwproces het beste kunt doorlopen en gaat uit van de maximale termijnen. Je kunt ook sneller een volgende stap zetten.

Kijk voor algemene informatie over zelfbouw op: [Kavelwinkel.almere.nl/kennisbank](https://kavelwinkel.almere.nl/kennisbank)

In het Handboek Zelfbouw vind je uitgebreide uitleg over de verschillende stappen. Op het Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw vind je (mogelijke) kosten en berekeningen. Een kavel kun je doorgaans digitaal reserveren via de Kavelkaart. Op de Kavelkaart vind je ook specifieke documenten die bij een kavel horen.



START RESERVERING

- De reservering start vanaf ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst en eindigt 12 maanden of zoveel eerder bij het afsluiten van de koopovereenkomst;
- De inschrijfvergoeding is € 1.000,- en betaal je direct tijdens het reserveren van de kavel. Dit bedrag wordt verrekend met de reserveringsvergoeding en wordt niet teruggestort;
- Het formulier om een kavelsreservering te annuleren vind je via almere.nl/mijnalmere.

DE RESERVERINGSVERGOEDING

- De reserveringsvergoeding bedraagt 2,5% van de koopsom van de kavel;
- De reserveringsvergoeding dient binnen 3 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst te zijn betaald. Je ontvangt na 2,5 maand een factuur per mail;
- Bij het notarieel transport van de kavel wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de koopsom van de kavel;
- De reserveringsvergoeding wordt alleen teruggestort als binnen 3 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst wordt afgezien van reserveren (en de reserveringsvergoeding voldaan is).

TOETS STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN (SRV-TOETS)

- Het bouwplan voor de SRV-toets lever je binnen 6 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst in;
- Je levert het bouwplan digitaal in via het aanvraagformulier SRV-toets;
- De afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH) bekijkt (eventueel in samenspraak met de stedenbouwkundige) of het bouwplan voldoet aan de regels van het kavelpaspoort;
- Je ontvangt binnen 6 weken schriftelijk bericht;
- Verander je op een later moment je ontwerp, zorg er dan voor dat je je aangepaste ontwerp nogmaals door VTH laat controleren op de regels van het kavelpaspoort.

AANVRAAG VERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (OPA)

- Deze aanvraag dien je, bij voorkeur binnen 11 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst, doch uiterlijk 8 weken vóór de start van de bouwwerkzaamheden, in via het Omgevingsloket of je machtigt je architect of bouwer hiervoor;
- Het in te leveren bouwplan is hetzelfde als het bouwplan van de positieve SRV-toets. Voor de vergunningsaanvraag OPA kun je jouw goedgekeurde bouwplan gebruiken;
- Je betaalt leges voor de vergunningaanvraag. Zie Verwijzingsblad Tarieven Zelfbouw en de legesverordening;
- De beslistermijn van compleet ingediende aanvragen is in beginsel 8 weken. Als de aanvraag niet compleet is of als er aanvullende informatie nodig is, duurt de beslistermijn langer;
- Na vergunningverlening gaat de bezwaarperiode van 6 weken in. Let op: voor de financiering kan de hypotheekverstrekker een onherroepelijke vergunning OPA eisen vragen, meestal na een bezwaartermijn van 6 weken zonder bezwaren.

KOOPVEREENKOMST ONDERTEKENEN

voorwaarde:
+ positieve SRV-toets

- De koopovereenkomst dien je binnen 12 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst te ondertekenen;
- Je maakt uiterlijk 2 weken voor afloop van de reserveringstermijn zelf online een afspraak voor het ondertekenen van de koopovereenkomst;
- Je bent, uiterlijk 1 maand na het ondertekenen van de koopovereenkomst, een aanbetalingsverschuldigd van 10% van de koopsom. Je ontvangt hiervoor een factuur per mail. Deze aanbetalingsverschuldiging wordt bij het notarieel transport verrekend met de koopsom van de kavel. In plaats van een aanbetalingsverschuldiging van 10% te voldoen, kun je dit bedrag ook via een bankgarantie zeker laten stellen.

BOUWMELDING

- De bouwmelding kan op hetzelfde moment gedaan worden als dat de vergunningaanvraag OPA wordt gedaan, doch uiterlijk 4 weken voor de start bouw. Dit doe je via het Omgevingsloket (of je machtigt je architect of bouwer hiervoor);
- Het in te dienen bouwplan, behorende bij het borgingsplan voor de bouwmelding, is hetzelfde als het bouwplan van de positieve SRV toets;
- Als de bouwmelding niet compleet is, krijg je daarvan bericht en moet je een nieuwe melding indienen. De beoordelingstermijn voor de bouwmelding is in beginsel 4 weken.

NOTARIEEL TRANSPORT

voorwaarden:
+ grond bouwrijp
+ ondertekende koopovereenkomst
+ verleende vergunning OPA op basis van bouwplan met positieve SRV-toets

- De overdracht van de grond bij de notaris vindt uiterlijk binnen 16 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst plaats. Op dat moment betaal je ook het restant van de koopsom en eventuele bijkomende kosten. Nu ben je eigenaar van de grond;
- Uiterlijk 4 weken voor het notarieel transport geef je per e-mail aan de Kavelwinkel door bij welke notaris je wilt passeren.

START BOUW

voorwaarden:
+ volledig ingediende bouwmelding
+ melding start bouwwerkzaamheden (ook via het Omgevingsloket)

- Voordat de bouw kan starten moeten de hoekpunten van de kavel, de hoekpunten van het bouwvlak en het vloerpeil worden uitgezet. Laat de aannemer/bouwer op tijd per mail een afspraak maken met de gemeente;
- Na het transport bij de notaris dient de bouw binnen 1 jaar te zijn gestart en moet je huis binnen 3 jaar zijn opgeleverd.

GEREEDMELDING

- Meld uiterlijk 2 weken voor het in gebruik nemen van de woning via het Omgevingsloket dat je woning gereed is. Hierbij lever je onder andere de verklaring van de kwaliteitsborger en het 'Dossier Bevoegd Gezag' bij de gemeente in zodat de bouwinspecteur weet dat de woning gereed is;
- De afdeling VTH toetst of de gereedmelding compleet is en het 'Dossier Bevoegd Gezag' in orde is. Bij akkoord mag de woning in gebruik worden genomen. Bij een onvolledige gereedmelding informeert de gemeente de indiener hierover. Het bouwwerk kan dan nog niet in gebruik worden genomen;
- Geef je adreswijziging door aan Burgerzaken via almere.nl/verhuizing.