

## **Procesbeschrijving**

### **1. OPTIE**

*Uw optie definitief maken bij inschrijving d.m.v. aanvraagformulier optie volgens principe "wie het eerst komt, het eerst maalt"*

Bent u de eerste die reageert op een kavel, dan ontvangt u op korte termijn een e-mail van één van de medewerkers Kavelverkoop. Hierin is uitgelegd, hoe u de kavel definitief onder optie neemt.

De gemeente Lelystad hanteert een optievergoeding van € 300,- (inclusief BTW) voor het reserveren van een particuliere kavel. Deze vergoeding betaalt u binnen tien (10) werkdagen na dagtekening van de e-mail.

Na betaling ontvangt u een e-mail ter bevestiging en wordt er vervolgens contact met u opgenomen voor het inplannen van een optiegesprek. Indien de optievergoeding van €300,- niet binnen de genoemde termijn is ontvangen, zal de kavel weer worden vrijgegeven. Gaat u over tot koop en afname van de kavel, dan wordt de optievergoeding à € 300,- in mindering gebracht op de grondverkoopprijs bij de notaris.

*Uw optie definitief maken bij loting*

De gemeente Lelystad hanteert een optievergoeding van € 300,- (inclusief BTW) voor het reserveren van een particuliere kavel. Deze vergoeding heeft u reeds via FKJ Notaris bij inschrijving betaald. Hiermee is uw optie definitief gemaakt. Gaat u over tot koop en afname van de kavel, dan wordt de optievergoeding à € 300,- in mindering gebracht van de grondverkoopprijs.

*Optieperiode*

De optieperiode voor de kavel bedraagt tien (10) maanden en vangt aan op de dag dat de gemeente Lelystad de optievergoeding heeft ontvangen. Verlenging van deze termijn is in beginsel niet mogelijk.

In deze periode werkt u uw bouwplannen verder uit, vraagt u de financiering voor de kavel inclusief de woning aan en vraagt u een omgevingsvergunning aan bij de gemeente. Mocht er behoefte zijn aan persoonlijk advies dan kunt u contact opnemen met een van de medewerkers kavelverkoop van de gemeente Lelystad via e-mail op [wonen@lelystad.nl](mailto:wonen@lelystad.nl).

*Ruilen van kavel*

Het niet mogelijk kosteloos van kavel te ruilen. Wanneer u een andere kavel wilt reserveren, dient u opnieuw de optievergoeding te betalen voor deze kavel.

*Annuleren van de optie*

Als u van de kavel wilt afzien, wordt u gevraagd dit zo snel mogelijk door te geven aan één van onze medewerkers van de kavelverkoop. Uw gereserveerde kavel zal vervolgens worden vrijgegeven. De door u betaalde optievergoeding, alsmede de eventueel door u gemaakte kosten voor de aanvraag van de vergunning bent u kwijt.

### **2. FINANCIERING**

Voordat u aan de slag gaat met het ontwerpen van uw woning, is het goed te weten wat uw budget is. Hiervoor kunt u contact opnemen met een hypotheekadviseur van een bank of hypotheekadviesbureau.

### **3. ONTWERP BOUWPLAN**

Voor het ontwerpen van uw woning schakelt u een architect in of u kiest voor een (catalogus)bouwer. Via internet zijn er diverse architecten of bouwbedrijven te vinden. U kunt ook eens een rondje maken

door een gebied waar veel kavels bebouwd worden en bouwbedrijven actief zijn, zoals Warande. Wanneer u een keuze heeft gemaakt voor een architect/bouwer, gaat deze voor u aan de slag om een schetsplan van uw woning te maken.

#### **4. GRATIS ADVIESGESPREK**

U kunt het 1<sup>e</sup> ontwerp van uw woning op de door u gewenste kavel met de stedenbouwkundige en de adviseur welstand van de gemeente bespreken. Voor het inplannen van een afspraak kunt u contact opnemen met een van de medewerkers kavelverkoop via [wonen@lelystad.nl](mailto:wonen@lelystad.nl). Dit gesprek is kosteloos. Stuur voorafgaand aan dit gesprek tijdig uw plannen door naar [wonen@lelystad.nl](mailto:wonen@lelystad.nl).

#### **5. PRINCIPEVERZOEK**

U kunt de uitwerkingen van uw ontwerp laten beoordelen. Dit kunt u aanvragen middels een principeverzoek. Een principeverzoek is een eerste eenvoudige beoordeling van uw ontwerp, als tussenstap naar de aanvraag omgevingsvergunning. Dit voorkomt dat een volledig uitgewerkte omgevingsvergunning in een laat stadium aangepast moet worden. Meer informatie hierover vindt u op: [Principeverzoek | Gemeente Lelystad](#)

#### **6. OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT**

Of u nu wel of geen gebruik heeft gemaakt van een principeverzoek, u dient een omgevingsvergunning in voor een omgevingsplanactiviteit. Deze heeft u nodig om uw woning te bouwen. U dient de vergunningsaanvraag in via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#). Is uw aanvraag compleet, dan streven wij er naar om de vergunning binnen 8 weken te verlenen. Wanneer uw omgevingsvergunning is verleend, dient u rekening te houden met een wettelijke bezwaartermijn van ten minste 6 weken. Meer informatie hierover vindt u op: [Omgevingsvergunningen | Gemeente Lelystad](#).

#### **7. BOUWMELDING WKB (Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen)**

Gaat u bouwen, dan moet u vanaf 1 januari 2024 een kwaliteitsborger inschakelen, die meekijkt of het bouwwerk aan de technische regels voldoet. De kwaliteitsborger mag niet anders bij de realisatie van het desbetreffende nieuwbouwproject zijn betrokken dan in de rol van kwaliteitsborger. Een kwaliteitsborger mag dus niet de opdrachtgever, de architect, de aannemer etc. zijn van het bouwwerk waarvoor de kwaliteitsborger is ingehuurd.

Een kwaliteitsborger beoordeelt volstrekt onafhankelijk of een bouwplan kan gaan voldoen en uiteindelijk bij oplevering ook voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het Bouwbesluit. U huurt zelf een kwaliteitsborger in. U kunt zoeken in het [Register | Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw \(tlokb.nl\)](#). Hier vindt u een lijst met kwaliteitsborgers en instrumenten.

Minimaal 4 weken vóór de start van de bouwactiviteiten dient u via het Omgevingsloket een bouwmelding in. Hierbij geeft u aan:

- Dat het gaat om een bouwwerk in gevolgklasse 1 (grond gebouwde woningen, met bijvoorbeeld garage en kantoor aan huis);
- Wie de kwaliteitsborger is;
- Welk instrument gebruikt wordt.

Ook levert u het borgingsplan en de risicobeoordeling in die de kwaliteitsborger heeft opgesteld. De Bouwmelding geeft voor de bouwactiviteit het recht om te bouwen, maar is daarmee ook een plicht. Zonder bouwmelding is het verboden om met de bouw te starten. U dient de bouwmelding in via [Home](#)

- [Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#). Meer informatie vindt u op [Wet kwaliteitsborging voor het bouwen | Gemeente Lelystad](#).

## **8. KOOP**

Op het moment dat u de aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend, kunt u over tot aankoop van de kavel. Dit kunt u doorgeven aan één van onze medewerkers van de kavelverkoop van de gemeente. De gemeente stelt voor u de (concept) koopovereenkomst op. U moet er rekening mee houden dat het 2-3 weken duurt voordat de overeenkomst gereed is.

De grondprijs is gebaseerd op het geldende grondprijzenbeleid van de gemeente Lelystad. De grondprijs zal vanaf 1 januari 2024 maandelijks worden verhoogd met 1,5% op jaarbasis tot aan de datum van levering van de grond.

De koopovereenkomst, verkooptekening en algemene verkoopvoorwaarden worden naar u toegestuurd. Aan u het verzoek de koopovereenkomst te ondertekenen en retourneren.

## **9. SCHOUWGESPREK**

Vóór de eigendomsoverdracht van de kavel vindt er een schouwgesprek plaats. In dit schouwgesprek worden onder andere de kavel bekeken en eventuele bijzonderheden met elkaar besproken. Voor het inplannen van dit gesprek kunt u contact opnemen met de gemeente Lelystad. U dient dit gesprek uiterlijk 4 weken voor de eigendomsoverdracht aan te vragen.

## **10. EIGENDOMSOVERDRACHT**

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst vindt de eigendomsoverdracht uiterlijk binnen acht (8) maanden plaats. Ook bent u in het bezit van een onherroepelijk omgevingsvergunning. De overdracht gebeurt bij een door u gekozen notariskantoor. De gemeente stuurt de benodigde stukken naar de notaris. U kunt samen met de notaris een afspraak maken voor de overdracht van de kavel. 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.

Notariskantoren in Lelystad zijn in het bezit van een doorlopende volmacht van de burgemeester, waardoor grondleveringen sneller afgehandeld kunnen worden. Als u kiest voor een andere notaris, kan dit proces meer tijd in beslag nemen. Daarnaast kan het zijn dat er door de notaris extra werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. De hiermee verband houdende kosten komen voor rekening van de koper.

## **11. START BOUW**

Na het schouwgesprek, de eigendomsoverdracht en acceptatie van de bouwmelding kan uw aannemer starten met werkzaamheden van de woning. Minimaal 2 dagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden geeft u via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#) de startdatum door.

## **12. GEREEDMELDING**

Als de bouw klaar is, wordt de woning aan u opgeleverd. Daarnaast krijgt u van de kwaliteitsborger een verklaring dat het bouwwerk aan de regels voldoet. Als u zelf de bouwmelding heeft gedaan, dan moet u die verklaring en informatie over wat er is gebouwd (het dossier bevoegd gezag) ook zelf aanleveren bij de gemeente. Wat er in het dossier moet zitten, is wettelijk vastgelegd. Als alle benodigde informatie is aangeleverd bij de gemeente dan mag u 2 weken later uw nieuwe bouwwerk gebruiken.

Als u geen melding doet, deze melding onvolledig is of de gemeente strijdigheden constateert, dan mag u het gebouw (nog) niet gebruiken. De gemeente zal u dan verder informeren over het te volgen proces.

### **13. DROOMHUIS OPGELEVERD**

U kunt in uw droomhuis gaan wonen.