

BASISHANDBOEK ZELFBOUW

Juni 2018

Ik bouw
mijn huis
in Almere

Gemeente Almere



INHOUDSOPGAVE

De kopjes zijn 'klikbaar'

1. Inleiding	3
2. Een kavel, planning en termijnen	5
3. Betrokken gemeentelijke partijen	6
4. De Voorbereiding: het ontwerp van het huis	7
4.1. Bouwbegeleiding	
4.2. Regels voor het bouwen	
4.3. Programma van eisen	
4.4. Het ontwerp	
4.5. Samen bouwen	
4.6. Duurzaam bouwen	
4.7. Politiekeurmerk Veilig Wonen	
4.8. Reserveer ruimte voor afvalbakken	
5. Het kiezen van de bouwer	10
5.1. Het bouwproces	
5.2. Algemene overwegingen	
5.3. Garanties en waarborgen	
5.4. Verzekeringen	
5.5. Aanbesteding en gunning van het huis	
5.6. Contract met de bouwer: de aanneemovereenkomst	
5.7. Oplevering	
6. Kosten	13
6.1. Kosten die met de financiering samenhangen	
6.2. Kosten die u aan de gemeente betaalt	
6.3. Kosten die verband houden met het ontwerp	
6.4. Aansluitkosten nutsvoorzieningen	
6.5. Bouwkosten	
6.6. Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen	
7. Verplichtingen en regelgeving	16
7.1. Bestemmingsplan	
7.2. Bouwbesluit	
7.3. Besluit Omgevingsrecht (BOR), vergunningvrij bouwen	
7.4. Reserveringsovereenkomst	
7.5. Koopovereenkomst	
7.6. Kavelpaspoorten en SRV-toets	
7.7. Omgevingsvergunning voor het bouwen van een huis	
7.8. Sonderen en funderen	
7.9. Welstand	
7.10. Parkeren en uitritten	
7.11. Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)	

7.12. Burenrecht (privaatrecht)	
7.13. Splitsen & samenvoegen	
7.14. Huisnummering en brievenbussen	
8. De rol van de gemeente	23
8.1. De levering van de grond	
8.2. De bouwrijpe kavel	
8.3. Kadastrale gegevens	
8.4. Uitzetten hoekpunten kavel en huis	
8.5. Vloerpeilen en maaiveldhoogte	
8.6. Straatnamen en huisnummers	
8.7. De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte	
8.8. Definitieve inrichting van de openbare ruimte	
9. Nutsvoorzieningen	26
9.1. Locatie leidingtracés	
9.2. Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen	
9.3. Bouwstroom en -water	
9.4. Rioolstelsel	
9.5. Drainage en droge kruipruimte	
9.6. Overige opmerkingen nutsvoorzieningen	
10. Realisatiefase	30
10.1. Aandachtspunten bij start van de bouw	
10.2. Bouwtoezicht door VTH	
10.3. Planning en coördinatie	
10.4. Veiligheid	
10.5. Bouwwegen	
10.6. Bouwterrein, werkterrein en bouwketen	
10.7. Oudheidkundige vondsten	
10.8. Afvoer bouwafval	
10.9. Zand en grond	
10.10. Grondwerk en oeverwaluwen, opgelet!	
10.11. Riolering tijdens de bouw	
10.12. Reclame	
11. Een overzicht van relevante termijnen	34
12. Overige informatie	35
12.1. Adressen gemeente Almere	
12.2. Adressen nutsvoorzieningen	
12.3. Adressen garanties en keurmerken	
12.4. Adressen overig	

1. INLEIDING

Zelf bouwen heeft als groot voordeel dat u als opdrachtgever uw eigen woonwensen kunt (laten) vormgeven. Dit handboek heeft tot doel om u als zelfbouwer de weg te wijzen bij ontwerp en bouw van uw toekomstige huis.

Het handboek bestaat uit twee delen. Het basishandboek bevat informatie die voor alle kavels gelijk is, zoals een beschrijving van het zelfbouwproces, de regelgeving, de verschillende partijen waarmee u in aanraking kan komen en alle overige zaken die van belang kunnen zijn bij het ontwerp en de realisatie van uw huis. Ook kunnen er per gebied of wijk specifieke zaken zijn die alleen in dat gebied spelen. Deze informatie vindt u in de gebiedspecifieke bijlagen op de website. Het basishandboek en de gebiedspecifieke bijlagen vormen samen een **naslagwerk** over het zelfbouwproces. Het bevat veel technische informatie wat ook bestemd is voor uw architect, adviseur, of bouwer. Wijst u hen vooral op het bestaan van dit handboek. Wij raden u aan om de informatie na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen omdat bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel kan zijn.

Het handboek is begin 2015 flink geactualiseerd. Het beleid en procedures van de gemeente zijn aan wijziging onderhevig. Wanneer u de kavel voor medio 2014 heeft gekocht kunnen zaken, vooral bepalingen in de koopovereenkomst, anders zijn dan in dit handboek vermeld.

Vragen? Bezoek de Kavelwinkel en website

Voor al uw vragen kunt u terecht in de Kavelwinkel in het stadhuis, de actuele openingstijden vindt u via ikbouwmijnhuisinalmere.nl/kavelwinkel. Er wordt zoveel mogelijk geprobeerd informatie digitaal beschikbaar te maken. In het handboek wordt daarom vaak verwezen naar 'de website'. Hiermee wordt ikbouwmijnhuisinalmere.nl bedoeld. Deze site is de centrale plek waar u alle benodigde informatie voor het zelfbouwproces kunt vinden.

Kavels in Europakwartier en Homeruskwartier Centrum

In de wijken Europakwartier (EKW) en Homeruskwartier Centrum (HKC) worden kavels uitgegeven die andere regels en een ander proces kennen dan de andere kavels in Almere. Dit handboek is daarom niet altijd van toepassing op deze wijken. Daar waar zaken niet van toepassing of wezenlijk anders zijn wordt dit in de tekst vermeld.

Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces er als volgt uit:

- Initiatiefase: voorlopig ontwerp
- Definitiefase: de uitwerking tot een definitief ontwerp
- Planfase: procedures in gang zetten
- Realisatiefase: periode vanaf start bouw tot oplevering

Het handboek behandelt het zelfbouwproces chronologisch.

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het proces tot start bouw samengevat. In hoofdstuk 3 worden de betrokken gemeentelijke partijen beschreven. Het 4^e en 5^e behandelen de ontwerpfase en de keuze van de bouwer. Hoofdstuk 6 gaat in op alle kostenposten die u tegen zult komen. Alle verplichtingen en regelgeving worden beschreven in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat dieper in op de rol van de gemeente. Dan volgen twee hoofdstukken over de realisatie: hoofdstuk 9 beschrijft de nutsvoorzieningen en hoofdstuk 10

gaat in op de realisatiefase. Hoofdstukken 11 en 12 geven een overzicht van de relevante termijnen, adressen en nuttige websites.

Via de website ikbouwmijnhuisinalmere.nl zijn diverse documenten en formulieren te downloaden die in verschillende fasen van het bouwproces van toepassing zijn, zoals:

Startdocumenten

Tarievenblad

Programma van eisen voor uw eigen huis

Toezicht tijdens de bouw door de gemeente

Boekje 'Ik bouw duurzaam in Almere'

Selectie architect

Technische informatie

Drainage en oppervlakkig hemelwaterafvoer

Richtlijnen constructie gemeente Almere

Formulieren

Aanvraagformulier SRV-toets

Aanvraagformulier riool en uitrit

Aanvraagformulier grond/zand van depot

Het actuele inrichtingsplan ligt ter inzage bij de Kavelwinkel.

2. EEN KAVEL, PLANNING EN TERMIJNEN

De eerste stap naar uw eigen huis begint bij de kavel. Het proces vanaf de reservering van een kavel tot start van de bouw wordt hieronder bondig weergegeven.

Een kavel reserveren

Als u zelf wilt bouwen, reserveert u digitaal een kavel via de [Kavelkaart](#) met uw DigiD. U ontvangt een bevestigingsmail met een link naar uw persoonlijke omgeving op 'MijnAlmere' (mijn.almere.nl), waar we alle belangrijke informatie over de kavel en het zelfbouwproces voor u klaarzetten. U reserveert een kavel voor de periode van één jaar. Bekijk voor meer informatie de [procedure kavel reserveren](#).

Tijdens de periode dat u de kavel heeft gereserveerd, kunt u alle voorbereidingen treffen om de kavel te kopen en op het zelfbouwproces. Denk bijvoorbeeld aan het inwinnen van financieel advies, advies over de eventuele verkoop van uw huidige woning en het voeren van gesprekken met een architect, bouwbedrijf en/of bouwbegeleider. Binnen de eerste 3 maanden beslist u of u de reservering wilt voortzetten. Mocht u de reservering niet willen voortzetten, dan horen wij dit uiteraard graag zo snel mogelijk via het formulier 'Kavel annuleren' in 'MijnAlmere'.

Na 3 maanden wordt uw reservering automatisch een betaalde reservering voor maximaal 9 maanden. De reserveringsvergoeding bedraagt 2,5% van de grondprijs. U ontvangt hiervoor na 2,5 maand digitaal een factuur die u binnen de termijn van de kosteloze reservering betaalt. Dit bedrag wordt verrekend met de koopsom van de grond als u de kavel koopt. Bij niet tijdig betalen vervalt de reservering.

Kavel kopen

U koopt de kavel binnen 12 maanden na de start van uw reservering. Hiervoor maakt u zelf een [afspraak 'koopovereenkomst ondertekenen'](#) in de Kavelwinkel. Een adviseur van de Kavelwinkel neemt de koopovereenkomst stap voor stap met u door. Er is een aanbetaling verschuldigd van 7,5% van de grondprijs. U ontvangt hiervoor digitaal een factuur die u binnen een maand na het ondertekenen van de koopovereenkomst betaalt. Of u geeft een bankgarantie af (let op: hiervoor gelden afsluitkosten, informeer bij uw financieel adviseur). In totaal is dan 10% van de grondprijs voldaan. (De overige 90% betaalt u bij het notarieel transport van de grond, zo'n 4 maanden later.)

Bij niet tijdig betalen vervalt de overeenkomst. De gemeenteraad stelt jaarlijks het prijsbeleid van de kavels vast. Als u niet binnen 12 maanden na start van uw reservering de kavel koopt, en de kavelprijs in de tussentijd is verhoogd, kunt u de kavel alleen nog voor de nieuwe, hogere prijs kopen.

Meer informatie: Stappenplan Zelfbouw in Almere

Als aparte bijlage staat op onze website ikbouwijnhuisinalmere.nl onder downloads het document: [Stappenplan Zelfbouw: planning en termijnen](#). Dit stappenplan geeft de verschillende stappen in het proces uitgebreid weer. Het stappenplan gaat uit van de uiterste termijnen. U kunt ook sneller een volgende stap zetten. Heeft u vragen, de adviseurs van de Kavelwinkel vertellen u welke stappen u neemt als u zelf wilt bouwen.

3. BETROKKEN GEMEENTELIJKE PARTIJEN

Hieronder treft u een overzicht van alle betrokken gemeentelijke partijen. Zie [hoofdstuk 12](#) voor alle gegevens over bereikbaarheid en eventuele openingstijden.

De Kavelwinkel

In de Kavelwinkel vindt u alle informatie die nodig is voor het bouwen van een eigen huis in Almere. De medewerkers kunnen u alles vertellen over de bouwmogelijkheden, de exacte procedures en meer informatie geven over de wijken waar de kavels liggen. Dit is ook de plek waar u een kavel reserveert en/of koopt. De Kavelwinkel is gevestigd in het stadhuis en is zowel voor als tijdens het bouwproces hét centrale adres voor al uw vragen.

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

De gemeente Almere is eigenaar van de grond en biedt de kavels te koop aan vanuit de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO). Verkoop loopt via de Kavelwinkel, maar de afdeling Gebiedsontwikkeling stelt de koopovereenkomsten op en verzorgt op uw verzoek de werkzaamheden met betrekking tot de grondoverdracht bij de notaris. Voor alle vragen over de verschillende procedures kunt u terecht bij de Kavelwinkel.

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH), Dienst Stadsbeheer

De afdeling VTH verzorgt de toets aan de regels voor het bouwen uit het kavelpaspoort (de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden – zie paragraaf [7.6](#)). Ook dient u bij deze afdeling de aanvraag omgevingsvergunning in. Tijdens de bouw krijgt u te maken met het Team Toezicht van de afdeling VTH.

U kunt alleen op afspraak bij de afdeling VTH terecht. Via almere.nl kunt u een afspraak maken.

Afdeling AIB, Dienst Stadsbeheer

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling 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 wordt verricht door het Advies- en Ingenieursbureau (AIB) van de dienst Stadsbeheer. In de uitvoering krijgt u met deze dienst te maken. Indien u vragen heeft over de inrichting van de openbare ruimte kunt u bij de Kavelwinkel terecht.

4. DE VOORBEREIDING: HET ONTWERP VAN HET HUIS

Met het kiezen van een kavel heeft u een eerste stap gezet richting realisatie. Hieronder staat op een rij welke keuzemogelijkheden u heeft om tot een ontwerp te komen. Ook wordt kort genoemd met welke factoren en regels u rekening moet houden. In [hoofdstuk 5](#) wordt uitgebreid op de regelgeving ingegaan.

4.1. Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar u tijdens het ontwikkelings- en bouwproces voor komt te staan. Een eigen huis bouwen kan dan ook een ingewikkeld proces zijn. Een bouwbegeleider is een adviseur die u daarbij kan helpen. Dit kan bij iedere stap van het zelfbouwproces, maar dat hoeft niet. Aan welk advies u behoefte heeft en wanneer, bepaalt u zelf. Aan de hand van onderstaande lijst kunt u zelf uw adviesbehoefte bepalen.

U kunt een bouwbegeleider inschakelen voor hulp bij onder andere:

- het kiezen en kopen van de kavel
- het opstellen van het programma van eisen
- het vaststellen van uw financiële mogelijkheden, uw bouwbudget
- het kiezen van een architect en/of bouwer
- de onderhandelingen over de offerte van de architect en/of de bouwer
- alle gesprekken met de architect en/of bouwer
- het beoordelen van het ontwerp
- de inhoudelijke en juridische controle van overeenkomsten
- het contact met de gemeente over de SRV-toets en de aanvraag voor de omgevingsvergunning
- het inspecteren van de bouw tot en met de oplevering van het huis.

Een bouwbegeleider inschakelen is niet verplicht, maar wordt wél aanbevolen. U kunt zo problemen, en wellicht extra kosten, in het bouwproces voorkomen. Zo kan een bouwbegeleider zichzelf terugverdienen en bouwt u voor uzelf een stuk zekerheid in. Via de Kavelwinkel kunt u in contact komen met bouwbegeleiders die ruime ervaring hebben in Almere.

4.2. Regels voor het bouwen

Bij iedere kavel hoort een kavelpaspoort. Hierin staan de bouwregels die voor het ontwerp van toepassing zijn. Daarnaast geldt altijd het bestemmingsplan van het gebied. Wanneer het ontwerp van uw huis voldoet aan de regels van het kavelpaspoort dan voldoet het ook aan de regels van het bestemmingsplan. Zie voor meer informatie [hoofdstuk 7](#).

Kaveltekening

De maatvoering van de kavel vindt u in het kavelpaspoort. Bij het ondertekenen van de reserverings- of koopovereenkomst ontvangt u de zogenaamde uitgiftetekening, zie paragraaf [7.5](#). Om uw woning juist op de kavel te tekening kunt u de digitale uitgiftetekening via e-mail opvragen bij de Kavelwinkel. Deze kunt u doorsturen aan uw architect of bouwbedrijf.

4.3. Programma van eisen

In een programma van eisen (PVE) kunt u al uw woonwensen uitwerken voor het ontwerp van uw huis. Dit is niet alleen overzichtelijk voor uzelf, maar hiermee geeft u ook de architect en/of bouwer duidelijkheid over uw wensen en verwachtingen.

Een PVE bestaat globaal uit vier onderdelen:

- Kavelkenmerken: de kenmerken van de kavel en de nabije omgeving (bijv. zonligging, aan het groen/water) en het stedenbouwkundig plan van de omgeving, hoe past uw huis daarin?
- Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in uw huis aanwezig moeten zijn, hun functies, wensen voor het gebruik en omvang.
- Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.
- Materiaaleisen, vorm & stijl van het huis

Neemt u in het PVE ook vooral de eisen uit de kavelpaspoorten op. Ook moet u rekening houden met de omliggende openbare ruimte, bijvoorbeeld voor de plek van de uitrit. Het ontwerp voor de openbare ruimte is vastgelegd in het 'inrichtingsplan' voor het gebied, zie hiervoor paragraaf [8.8](#). Op de website is in de rubriek 'Downloads' het document '[Programma van eisen voor uw eigen woning](#)' te vinden. Hierin wordt uitgebreider uitgelegd hoe u een PVE zou kunnen maken.

4.4. Het ontwerp

Het vervullen van uw eigen woonwensen is het uitgangspunt bij zelfbouw. U kunt kiezen uit verschillende woningtypen: rijwoning, een twee-onder-een-kap (niet overal mogelijk) of een vrijstaand huis. In het Europakwartier en Homeruskwartier Centrum zijn ook appartementen mogelijk. Ieder huis mag een geheel eigen ontwerp hebben binnen de regels van het kavelpaspoort. Er is een aantal manieren om tot het ontwerp van uw huis te komen.

4.4.1. Ontwerp op maat door een architect

In een ontwerp op maat wordt een huis door een architect op basis van een specifiek programma van eisen voor de bewoner ontworpen. Een architect is als beste in staat om uw wensen om te zetten in een woningontwerp en kan u mogelijkheden laten zien, waar u in eerste instantie misschien niet aan gedacht zou hebben. U krijgt zo een uniek ontwerp geheel op uw wensen afgestemd. U kunt een onafhankelijk architect(enbureau) inschakelen of een architect die al aan een bouwbedrijf is verbonden. U bent, op enkele kavels na, niet verplicht een architect in te schakelen maar dit wordt wél aanbevolen. Om u te helpen heeft de gemeente het '[Architecten Bouwboek 2013-2014](#)' ontwikkeld. De prijzen zijn verlopen, maar u kunt het boek via de website nog wel ter inspiratie raadplegen.

Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem zakelijk en persoonlijk op één lijn. Op de website is het document '[selectie architect](#)' beschikbaar met daarin een stappenplan om een architect te selecteren en adviezen over de contractvorming met een architect. Er is regelmatig op zaterdag een architect in de Kavelwinkel aanwezig waaraan u vrijblijvend advies kunt vragen, zie de website voor de actuele agenda.

4.4.2. Cataloguswoning

Een cataloguswoning is een woning die u, meestal in rechtstreeks contact met een bouwbedrijf, uit een 'catalogus' koopt. De bouwer heeft een standaardwoning laten ontwerpen en biedt u de mogelijkheid om in meer of mindere mate aanpassingen op het ontwerp te maken. Omdat een catalogusbouwer de woning op verschillende onderdelen gestandaardiseerd heeft, is het meestal mogelijk om van hem in korte tijd een nauwkeurige prijsopgave te krijgen. Een ander voordeel is een (in de basis) gunstige prijs-kwaliteitverhouding en relatief lage bijkomende kosten. Nadeel is echter dat er niet altijd rekening gehouden is met de kavelafmetingen en de regels uit het kavelpaspoort en dat aanpassingen of wijzigingen op het standaardhuis veel geld kunnen kosten.

4.5. Samen bouwen

Bij de individuele kaveluitgifte kunt u onafhankelijk van andere kavelkopers uw eigen plan trekken. In de meeste gevallen zult u individueel optreden als opdrachtgever tijdens de planvorming. Aan elkaar bouwen of samen optrekken kan echter financieel voordeliger zijn. Bijvoorbeeld wanneer u kiest voor één ontwerper, dezelfde constructiemethode, de sonderingen gezamenlijk laat uitvoeren, het gebruik van dezelfde materialen en de woning aanbesteedt bij één bouwer. Zorg er echter wel voor dat u heldere en zakelijke afspraken maakt zodat u niet volledig afhankelijk wordt van elkaar. Via de Kavelwinkel kunt u in contact komen met uw toekomstige burens.

Ongeacht of u alleen een bouwplan maakt of (gedeeltelijk) samen met de burens wilt optrekken: het is altijd verstandig om tijdig en regelmatig contact met uw toekomstige burens te hebben. Door een goede afstemming en overleg kunt u een hoop ergernissen voorkomen.

4.6. Duurzaam bouwen

Bij het bouwen van een huis zijn niet alleen de eerste bouwkosten van belang maar ook de toekomstige kosten om straks in het huis te wonen. Juist omdat u als bewoner zélf de regie over de bouw van uw huis voert, is het slim om nu duurzame maatregelen te nemen waarmee u de kosten voor energie en onderhoud in de toekomst laag kunt houden. Bovendien kunt u zo de CO₂-uitstoot van uw woning beperken.

Om zelfbouwers goed te faciliteren, is het boekje '[Ik bouw duurzaam in Almere](#)' gemaakt. Duurzaam bouwen is lang niet zo ingewikkeld als u misschien denkt. Vaak zijn met een paar eenvoudige ingrepen al meteen fikse verbeteringen te realiseren. Maar dan moet u wel de mogelijkheden weten. Het boekje helpt u daarbij en is een handige gids die u op een uitnodigende manier laat kennismaken met de belangrijkste aspecten van duurzaam bouwen. Ook bevat het enkele persoonlijke verhalen van (duurzame) zelfbouwers die u voorgingen.

4.7. Politiekeurmerk Veilig Wonen

U kunt ervoor kiezen uw huis te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Dit keurmerk stelt een aantal veiligheidseisen aan een huis waardoor het inbraakrisico fors kan afnemen. Ook geven veel verzekeraars korting op de premies van een inboedelverzekering. Uw architect of bouwer kan u precies vertellen welke eisen vanuit het Politiekeurmerk aan uw ontwerp worden gesteld. Om er zeker van te zijn dat uw huis straks daadwerkelijk voldoet aan het Politiekeurmerk, adviseren wij u dit schriftelijk met uw bouwer overeen te komen. Kijkt u voor meer informatie over dit keurmerk op politiekeurmerk.nl.

4.8. Reserveer ruimte voor afvalbakken

In Almere wordt het huishoudelijk afval gescheiden ingezameld. Uw afval verandert zo in grondstoffen waarvan weer nieuwe producten gemaakt kunnen worden. Afhankelijk van de wijk waarin de kavel ligt krijgt u 2 of 3 afvalbakken. Houdt u hier in de ontwerpfase al rekening mee door ruimte voor de bakken te reserveren en na te denken hoe deze uit het zicht worden geplaatst. Per afvalbak is ongeveer 70 vierkante centimeter aan ruimte nodig. Hoe de afvoer van het afval per wijk precies geregeld is vindt u in de gebiedspecifieke bijlage.

5. HET KIEZEN VAN DE BOUWER

Het kiezen van een goede betrouwbare bouwer is van groot belang voor een soepel verloop van het bouwproces. In dit hoofdstuk worden belangrijke aandachtspunten beschreven waar u op moet letten als u een bouwer kiest.

5.1. Het bouwproces

Voor de bouw van uw huis heeft u kortweg drie opties, zie ook paragraaf [4.4](#).

- Bouwen met een architect. U geeft de opdracht aan een architect om het ontwerp te maken en hierbij een bouwer te zoeken.
- Catalogusbouwer. U zoekt de woning uit bij een catalogusbouwer die op uw wensen kan worden aangepast. De catalogusbouwer bouwt de woning voor u.
- Doe-het-zelf. Hierbij bouwt u de woning helemaal zelf. Het ontwerp kunt u zelf maken of door een architect laten uitwerken.

Wanneer u uw huis laat bouwen door een (catalogus)bouwer zijn er een aantal belangrijke aspecten waar u op moet letten. Deze worden hieronder beschreven.

5.2. Algemene overwegingen

- Controleer de referenties van het bouwbedrijf. Heeft de bouwer al eerder in opdracht van particulieren gebouwd en hoe is dat verlopen?
- Regionale bouwers hebben minder reiskosten en zijn vaak beter bekend met plaatselijke omstandigheden en voorschriften.
- Is de bouwer lid van een vakorganisatie?

5.3. Garanties en waarborgen

Het is verstandig om door u of door uw bouwer een verzekering af te sluiten waarmee u de garantie krijgt dat bij een faillissement van uw bouwer uw huis toch zonder extra kosten kan worden afgebouwd. Ook bieden de verzekeringen garanties bij gebreken na oplevering en (grove) gebreken in de constructie. Er zijn drie veel voorkomende mogelijkheden:

- Stichting Woningborg (SWB)
- Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK)
- Bouwgarant

5.3.1. Stichting Woningborg (SWB) en Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK)

De SWB en SWK garanties zijn de meest vergaande regelingen waarbij een uitgebreide garantie wordt geboden. Beide regelingen werken met een certificeringssysteem. Bouwers kunnen zich, indien zij aan de voorwaarden van SWB of SWK voldoen, aanmelden bij het SWB of SWK. Wanneer u met een bouwer in zee gaat die aangesloten is zal er sprake zijn van:

- de bouwer zal het model aannemingsovereenkomst van het SWB of SWK gebruiken
- de bouwer zal de garantie- en waarborgregeling van het SWB of SWK toepassen.
- de overhandiging van een waarborgcertificaat

LET OP: voor bovenstaande garanties geldt, net als bij verzekeringen, dat deze alleen van toepassing zijn als de premie is betaald. Controleer ruim voor de start van de bouw bij uw bouwer of de premie is betaald.

Niet alle bouwondernemingen zijn bij het SWB of SWK aangesloten. Vraag daarom de potentiële bouwer of hij is aangesloten of kijk voor een overzicht van aangesloten bouwers (bij u in de buurt) op swk.nl of woningborg.nl.

5.3.2. Bouwgarant

Wanneer bovenstaande regelingen niet van toepassing zijn kunt u zelf of uw bouwer een vergelijkbare verzekering afsluiten via de organisatie Bouwgarant. Voorwaarde is wel dat uw bouwer aangesloten is bij de organisatie Bouwgarant. Verschillen en overeenkomsten tussen deze verzekering en de voorgaande twee zitten in de wijze van het al dan niet gebruiken van een standaard aannemingsovereenkomst, de wijze van afsluiten van de garantie (door opdrachtgever of bouwer) en of een eigen (onafhankelijke) arbitrageregeling van toepassing is. Via de website bouwgarant.nl kunt u zoeken naar een aangesloten bouwer bij u in de buurt.

5.4. Verzekeringen

Het is verstandig uw bouwer te verplichten om een CAR (Construction All Risk) verzekering af te sluiten voor het uit te voeren werk. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Wanneer een bouwer deze verzekering niet heeft is het faillissementsrisico groter.

Voor uzelf is het aan te raden om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Mocht het later in het traject op een juridisch geschil uitdraaien, dan bent u voor rechtshulp verzekerd. Veel verzekeringen hebben een wachtperiode oplopend tot drie maanden. Zorg dus dat u de verzekering ruim op tijd afsluit en dat deze bruikbaar is op het moment dat de aanneemovereenkomst wordt getekend.

5.5. Aanbesteding en gunning van het huis

Nadat u één of meerdere bouwers geselecteerd heeft kan de aanbesteding plaatsvinden. De aanbesteding is een prijsaanbod van de bouwer voor de bouw van uw huis. Deze aanbesteding vindt plaats op basis van het bestek (uitgebreide bouwtekeningen en een geschreven omschrijving van het werk en de te gebruiken materialen) die worden aangeleverd door de architect. U kunt de aanbesteding zelf doen, door de architect laten uitvoeren of door een bouwbegeleider.

Er zijn verschillende wijze van prijsvorming door een bouwer mogelijk maar u wordt geadviseerd te werken met een vaste prijs. Op deze manier is het budget goed te bewaken in tegenstelling tot prijsvorming d.m.v. een uurtarief of door middel van een open deelbegroting. Met deze laatste twee bent u vaak duurder uit. U heeft echter wel meer middelen om op kwaliteit te sturen waardoor deze wijze van prijsvorming in sommige gevallen wenselijk is.

Bij de aanbesteding kunt u de keuze maken tussen een prijsopgave van één bouwer of van meerdere. In het geval van aanbesteding aan één bouwer wordt geadviseerd deze duidelijk te maken dat u een kosteloze offerte vraagt. Aan de hand van deze offerte kunt u inzicht krijgen in de kosten van de verschillende onderdelen van de te bouwen huis. Is de prijs te hoog, dan kunt u besluiten het ontwerp aan te passen of, mocht u dat niet willen, een prijsopgave te laten doen door een andere bouwer.

In het geval van aanbesteding aan meerdere bouwers (ook wel onderhandse aanbesteding genoemd) vraagt u een offerte aan bij verschillende partijen op hetzelfde moment. Het is hierbij verstandig aan alle partijen te melden dat een prijsopgave aan meerdere partijen gevraagd wordt in de hoop dat de partijen daardoor scherper calculeren. Het wordt echter afgeraden aan te geven welke partijen dit zijn. Dit is voor de bouwer ook niet van belang. Eventueel kunt u een prijsopgave laten maken bij een bouwer buiten de regio om zo prijsafspraken te voorkomen. Het is ook bij deze aanbestedingsmethode raadzaam om de

offertes vrijblijvend op te vragen. De calculatiekosten zullen dan door de geselecteerde bouwer in de prijsopgave verwerkt worden. Voordat u de opdracht gunt aan een van de bouwers is er nog de mogelijkheid tot onderhandelen.

Neem zo weinig mogelijk 'open posten' of 'stelposten' op; als u de bouwer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

5.6. Contract met de bouwer: de aanneemovereenkomst

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door SWB, SWK of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een bouwer grondig op afwijkingen van genoemde modellen. Het kan erg nuttig zijn wanneer u de aannemingsovereenkomst door een externe partij zoals een bouwbegeleider laat beoordelen.

Door middel van een standaard aannemersovereenkomst voorkomt u 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 de eerder genoemde SWB of SWK-garantie zal de bouwer altijd met een modelcontract werken. Dit is een van de voorwaarden van de garantieregeling. De modelovereenkomsten zijn te verkrijgen via [Vereniging Eigen Huis](#), [SWB](#) of [SWK](#) of via uw eventuele bouwbegeleider.

5.7. Oplevering

Leg duidelijk vast wanneer de bouwer begint en wanneer hij het huis oplevert. Met een proces verbaal van oplevering legt u vast wat uw bouwer nog moet doen nadat het huis is opgeleverd en voor welke datum. Spreek met uw bouwer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die al in de bouw zijn aangebracht. Betaal pas de laatste termijn als het huis naar uw tevredenheid is opgeleverd.

6. KOSTEN

Met onderstaand overzicht krijgt inzicht in de kostenposten die u tijdens het bouwproces tegen kunt komen. Een groot deel van de kosten zijn afhankelijk van uw eigen situatie.

Tarievenblad

De kosten die voor iedereen gelijk zijn zoals aansluitingen en bouwleges treft u aan in het zogenaamde [Tarievenblad](#) dat u op de website in de rubriek 'Downloads' vindt. De tarieven worden jaarlijks vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt regelmatig naar dit document verwezen.

6.1. Kosten die met de financiering samenhangen

6.1.1. Hypotheek

De meest voorkomende manier om de bouw van uw huis te financieren is door het afsluiten van een hypothecaire lening, oftewel een hypotheek. Het bedrag dat u maximaal mag lenen is gerelateerd aan uw inkomen en aan de waarde van de te bouwen huis. U betaalt advieskosten voor de hypotheek en kosten voor de hypotheekakte bij de notaris.

6.1.2. Rente tijdens de bouw

Tijdens de bouw betaalt u de bouwer in termijnen. Over de al betaalde termijnen betaalt u (hypotheek)rente als u deze financiert door een lening. Ook als u de grond met een (hypotheek) lening heeft gefinancierd, betaalt u tijdens de bouw over deze grondkosten rente.

6.1.3. Kadaster

Het Kadaster brengt kosten in rekening ('kadastraal recht') voor het opmeten en registreren van de kavel. Dit wordt in rekening gebracht bij de notaris. Deze procedure wordt uitgebreid beschreven in paragraaf [8.3](#). Zie voor de tarieven het [Tarievenblad](#) in de rubriek 'Downloads'.

6.2. Kosten die u aan de gemeente betaalt

6.2.1. Reserverings- en grondkosten

De grondprijs van de kavel is vastgesteld door de gemeente en staat op de digitale kavelkaart en de reservering- en koopovereenkomst. De grondprijs is vrijgesteld van omzetbelasting (BTW) en overdrachtsbelasting, behalve in Overgooi en De Laren in Almere Haven. Na de kosteloze reserveringsperiode van 3 maanden kunt u de kavel nog maximaal 9 maanden reserveren, u betaalt dan 2,5% van de grondprijs. Wanneer u de koopovereenkomst ondertekent betaalt u de volgende 7,5% van de grondprijs, of u stelt hiervoor een bankgarantie. Het overige deel van de grondprijs betaalt u bij het notarieel transport.

6.2.2. Legeskosten

Voor de behandeling van de omgevingsvergunning betaalt u legeskosten. U betaalt de leges eerder dan dat u de vergunning krijgt. Zie voor de hoogte van de leges het [Tarievenblad](#) in de rubriek 'Downloads'.

6.2.3. Kosten voor aansluiting riolering en uitrit

U betaalt de gemeente voor de aansluiting op de riolering, zie paragraaf [6.4](#). De standaardbreedte van een uitrit is 3,5 meter. U kunt een bredere uitrit aanvragen maar dit is niet altijd mogelijk. Voor een bredere

uitrit worden extra kosten in rekening gebracht. Zie voor de kosten het [Tarievenblad](#) in de rubriek 'Downloads', zie voor het aanvragen van een (breder) uitrit paragraaf [7.10](#).

6.3. Kosten die verband houden met het ontwerp

6.3.1. Advieskosten en kosten voor 'verschotten'

Honorarium voor: architect, constructeur, installatie adviseur en kostendeskundige. Soms worden de overige kleinere kosten die uw bouwer maakt zoals bijv. de kosten voor het afdrukken van tekeningen, het maken van een bestek en reiskosten van de adviseurs apart in rekening gebracht onder de noemer 'verschotten'.

6.3.2. Veiligheid en gezondheidsplan (V&G plan)

Op grond van de Arbowet bent u als opdrachtgever mogelijk verplicht om een V&G-plan te maken, dit is afhankelijk van de omvang van uw bouwplan. Een V&G-plan verbetert de coördinatie tussen uitvoerenden op de bouwplaats en moet tijdens het bouwproces de aandacht voor veiligheid en arbeidsomstandigheden garanderen. Hier kunnen kosten aan verbonden zijn, overleg dit daarom met uw bouwer.

6.4. Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Zie ook [hoofdstuk 9](#) – nutsvoorzieningen. Voor het aansluiten van uw huis op de verschillende nutsvoorzieningen zoals warmte, gas, water, elektra en riool betaalt u aansluitkosten. Houdt u ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater. Op het Tarievenblad staat een overzicht van de minimale aansluitkosten in de verschillende gebieden.

6.4.1. Nutsvoorzieningen (gas, stadsverwarming, elektra en water)

In de stadsdelen Almere Stad en Poort is stadsverwarming aangelegd, aansluiting hierop is verplicht. Houd rekening met een eenmalige aansluitbijdrage, deze verschilt per stadsdeel. Stadsverwarming betekent ook dat er in deze stadsdelen elektrisch gekookt moet worden, er wordt geen gas geleverd. Almere Haven, Hout en Buiten zijn wel aangesloten op het gasnetwerk, hiervoor wordt ook een aansluitbijdrage gevraagd. Zie voor meer informatie de [gebiedsspecifieke bijlagen](#).

6.4.2. Riolering

De kosten van aansluiting van hemelwaterafvoeren, vuilwaterafvoeren en drainageafvoeren worden berekend op basis van het aantal aan te sluiten afvoeren en de diameter van de gebruikte afvoerbuizen. De tarieven vindt u op in het Tarievenblad en op het aanvraagformulier aanleg riolering.

6.4.3. Kosten aanleg drainage

U dient op uw kavel een drainage systeem aan te leggen voor de afvoer van overtollig grondwater. Indien er in uw gebied sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer moet u uw drainagestelsel aan laten sluiten op het gemeentelijk drainagestelsel. U betaalt hiervoor dan dezelfde aansluitkosten als voor de overige rioolaansluitingen (zie verder paragraaf [9.4](#) en [9.5](#)).

6.4.4. Kabeltelevisie, telefonie en glasvezel

Deze kosten zijn afhankelijk van de gekozen leverancier en de kavel (afstand tot het basisnetwerk).

6.5. Bouwkosten

6.5.1. Aanneemsom

De bouwkosten worden vooral bepaald door de woningkwaliteit (grootte, bouwkundige kwaliteit, inrichtings- en afwerkingsniveau), maar uiteraard ook door de situatie in de markt (het prijsniveau). De kosten van de fundering zijn sterk afhankelijk van de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen per gebied. Zorg ervoor dat u bij de start een realistisch beeld heeft wat uw bouwkostenbudget is. Breng adviserende partijen hiervan op de hoogte en probeer hen medeverantwoordelijk te maken voor eventuele budgetoverschrijdingen. Spreek bijvoorbeeld met uw architect af dat hij kosteloos het ontwerp aanpast als blijkt dat uw bouwbudget overschreden wordt.

Om snel een inzicht te krijgen in de kosten van het bouwen van een huis kunt u ook kijken op de website watkostbouwen.nl. Hier kunt u algemeen of heel specifiek onderzoeken wat uw ontwerp zal kosten.

6.5.2. Garanties en verzekeringen

Zie paragraaf [5.3](#). Afhankelijk van de afspraken met uw bouwer kunnen er aanvullende kosten zijn voor het afsluiten van diverse verzekeringen en garantieregelingen.

6.6. Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen

Wanneer de woning eenmaal gereed is zijn er nog een aantal belangrijke kostenposten: de inrichting van het huis, de inrichting van de tuin en ten slotte de verhuizing. De hoogte hiervan is natuurlijk geheel afhankelijk van uw persoonlijke situatie.

7. VERPLICHTINGEN EN REGELGEVING

Bouwen is aan regels gebonden. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de wettelijke regelgeving en de contractuele afspraken. In [hoofdstuk 11](#) vindt u een overzicht met adresgegevens van alle betreffende instanties.

Publiek- en privaatrecht

Tijdens het proces van het bouwen van uw huis krijgt u met meerdere rechtsvormen te maken. Het publiekrecht bevat regelgeving vanuit een overheid die voor iedere burger gelden, bijvoorbeeld het bouwbesluit en het bestemmingsplan. Het privaatrecht bevat rechten en plichten die gelden tussen twee partijen onderling, bijvoorbeeld de koopovereenkomst maar ook de bepalingen uit het burendrecht.

7.1. Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming de grond heeft, dus welke functies zijn toegestaan op een kavel, en welke voorschriften daarmee gepaard gaan. Een bestemmingsplan kent drie onderdelen: de voorschriften, een plankaart en een toelichting. De voorschriften leggen vast hoe er gebouwd mag worden. De plankaart is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. In de toelichting zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd en maakt de gemeente duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt.

U kunt het complete bestemmingsplan inzien op de website ruimtelijkeplannen.nl. Uw bouwaanvraag (zie paragraaf [7.7](#)) wordt behalve aan het kavelpaspoort ook aan het betreffende bestemmingsplan getoetst. Het kavelpaspoort kan aanvullende eisen stellen met betrekking tot de bouwmogelijkheden en de toegestane bestemmingen.

7.2. Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde technische minimumeisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. De eisen zijn gericht op het gebied van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een huis. Die indeling moet wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten. Uw bouwer en of architect kent de actuele eisen van het Bouwbesluit.

Meer vrijheid binnen Bouwbesluit bij Particulier Opdrachtgeverschap

Zelbouwers krijgen in Almere meer vrijheid bij hun ontwerp dan voorheen mogelijk was. Gedurende een pilotperiode van vijf jaar zal een aantal artikelen van het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor grondgebonden woningen die gerealiseerd worden binnen particulier opdrachtgeverschap (PO). De gemeente heeft hierover de brochure '[Meer vrijheid binnen Bouwbesluit bij particulier opdrachtgeverschap](#)' gemaakt met voorbeelden.

7.3. Besluit Omgevingsrecht (BOR), vergunningvrij bouwen

Onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het Besluit Omgevingsrecht (BOR), beide publiekrecht. Hierin staan o.a. de voorwaarden beschreven waar een bouwwerk vanuit de Rijksoverheid aan moet voldoen. Een onderdeel van het BOR is het begrip 'vergunningvrije bouwwerken'. Dit zijn bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft worden ingediend.

In het kavelpaspoort kan gesteld worden "dat bouwwerken die volgens het BOR vergunningvrij zijn ook buiten het bouwvlak in het achtererfgebied gerealiseerd mogen worden". Het gaat dan vooral over uit-aan- of bijgebouwen die achter de voorgevel worden gebouwd. In het BOR staan specifieke regels waar een

bouwwerk aan moet voldoen om getypeerd te kunnen worden als vergunningvrij. De Rijksoverheid heeft een aparte brochure uitgegeven waarin deze regels worden uitgelegd, '[Informatieblad bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken](#)'. U kunt ook bij het omgevingsloket online een [vergunningscheck](#) doen om te bepalen of het bouwwerk vergunningvrij is.

De landelijke regelgeving over vergunningvrij bouwen is aan verandering onderhevig waar de gemeente geen invloed op heeft. Daarom kan de gemeente in haar kavelpaspoorten geen specifieke regels hierover opnemen. Bij vragen kunt u ook contact opnemen met de Kavelwinkel, zij kunnen dan in overleg met de afdeling VTH uw vraag beantwoorden. Het BOR is eind 2014 herzien.

7.4. Reserveringsovereenkomst

In de reserveringsovereenkomst staan de voorwaarden opgenomen waaronder u voor maximaal 9 maanden een reservering op een kavel krijgen. Hierin staan ook termijnen genoemd voor het indienen van de SRV-toets en de omgevingsvergunning.

7.5. Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en verplichtingen opgenomen waar u als koper van de kavel mee te maken krijgt. Tevens staat in de koopovereenkomst welke artikelen uit de Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Almere 2012 (AV) van toepassing zijn. In de AV zijn de bepalingen opgenomen welke maatregelen de gemeente kan treffen of welke boetes zij kan opleggen wanneer niet aan de verplichtingen wordt voldaan. Naast de koopprijs zijn de belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst:

- **Termijnen.** Deze garanderen dat er binnen een bepaalde periode een huis wordt gebouwd. Er wordt vastgelegd wanneer u de omgevingsvergunning in bezit moet hebben en wanneer u de totale grondprijs moet hebben betaald. In [hoofdstuk 11](#) vindt u een overzicht van alle relevante termijnen.
- **Overdracht van de grond.** Dit kan pas plaatsvinden nadat er op een door de gemeente goedgekeurd bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend.
- **Bouwplicht.** Er wordt verwezen naar art 3.4 van de AV. Hierin staat dat de woning binnen 3 jaar na het notarieel transport gereed dient te zijn.
- **Overige verplichtingen.** Er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad of regels voor het onderhoud van een talud. Ook het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.
- **Uitgiftetekening.** Bij de koopovereenkomst hoort een uitgiftetekening met daarop aangegeven de definitieve grenzen van de kavel die wordt gekocht.

7.6. Kavelpaspoorten en SRV-toets

Voor iedere wijk is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Om dit plan te realiseren zijn er voor iedere kavel verschillende 'regels voor het bouwen' vastgelegd in de zogeheten kavelpaspoorten. Uw bouwplan moet in een vroeg stadium hieraan getoetst worden door middel van de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets). Wanneer het ontwerp van uw huis voldoet aan de regels van het kavelpaspoort dan voldoet het ook aan de regels van het bestemmingsplan. Tijdens de reserveringsperiode kunt u de SRV-toets aanvragen met behulp van het aanvraagformulier '[Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden](#)' in de rubriek 'Downloads' op de website. De behandeltermijn is 4-6 weken.

De SRV-toets wordt uitgevoerd door de afdeling VTH. Indien de uitslag positief is wordt dit schriftelijk bevestigd. Nadat u deze positieve beoordeling heeft gekregen, kunt u het bouwplan (laten) uitwerken tot

een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning. Een positieve SRV-toets is een vereiste om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te kunnen indienen, dit is vastgelegd in de reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst. Wanneer u twijfels heeft over de haalbaarheid van uw plan kunt u tijdens de kosteloze reserveringsperiode al een SRV-toets laten uitvoeren, zie [hoofdstuk 2](#). Hier zijn dan wel kosten aan verbonden.

Maatvoering kavelpaspoort versus uitgiftetekening

Bij de ondertekening van de betaalde reserverings- en/of koopovereenkomst ontvangt u de uitgiftetekening met daarop de definitieve maatvoering van de kavel. Het kavelpaspoort wordt binnen de gemeente eerder geproduceerd dan de uitgiftetekening. Het kan daarom voorkomen dat maatvoering of oppervlaktes in de uitgiftetekening iets afwijken van de tekening op het kavelpaspoort. In dat geval geldt altijd dat de uitgiftetekening leidend is en niet het kavelpaspoort.

Afwijken van het kavelpaspoort, discretionaire bevoegdheid

Onderaan het kavelpaspoort vindt u een passage met het onderwerp 'discretionaire bevoegdheid'. Deze bepaling houdt in dat het college van B&W kan beoordelen of mag worden afgeweken van de regels in het kavelpaspoort. Het college beoordeelt of het om een beperkte afwijking gaat en of de afwijking geen nadelige invloed heeft voor het algemeen belang en het belang van de burens of omwonenden (bijvoorbeeld: het straatbeeld, minimale afstand tussen de woningen, inrichting van het openbaar gebied). Wilt u met uw bouwplan beperkt afwijken van de regels in het kavelpaspoort, dan kunt u hiervoor - gelijktijdig met het indienen van de SRV-toets - een gemotiveerd verzoek indienen bij de afdeling VTH.

7.7. Omgevingsvergunning voor het bouwen van een huis

7.7.1. Aanvragen omgevingsvergunning

Voor het bouwen van een huis moet u altijd een vergunning aanvragen, de bouwaanvraag. Tijdens het vergunningstraject wordt uw bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan en het bouwbesluit. De omgevingsvergunning vraagt u aan bij de afdeling VTH. U doet dit via de website van het [Omgevingsloket](#). U kunt daar zowel een digitale aanvraag indienen als een formulier downloaden voor de papieren aanvraag.

Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in de 'Ministeriële regeling omgevingsrecht' (MOR). Daarin staat welke documenten, bijvoorbeeld een bouwtekening, en welke gegevens, bijvoorbeeld constructieberekeningen, u moet inleveren. De MOR kunt u vinden via de website [wetten.overheid.nl](#). Een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. Als de aanvraag niet volledig is, krijgt u bericht met het verzoek de aanvraag alsnog compleet te maken. U kunt eenmaal kosteloos aanvullingen aanleveren. Wanneer meer aanvullingen nodig zijn betaalt u extra bouwleges.

Voor de omgevingsvergunning staat een wettelijke beslistermijn van 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken verlengd worden. De behandeltermijn wordt stilgezet indien er aanvullingen nodig zijn. Wanneer de gemeente niet op tijd beslist, is de vergunning van rechtswege verleend. De gemeente brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen nog belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen in de tekeningen zijn geplaatst.

De verleende omgevingsvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Gedurende 6 weken staat het besluit open voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden. De ingangsdatum voor de

vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwaartermijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk. U hoeft, indien de grond bij de notaris is getransporteerd, niet te wachten met bouwen tot de vergunning onherroepelijk is geworden. Dit geldt overigens alleen voor omgevingsvergunningen die niet van rechtswege zijn verkregen. Het bouwen in deze periode is echter geheel voor eigen risico.

De verstrekte omgevingsvergunning kan worden ingetrokken door de gemeente als niet binnen 26 weken na verlening is gestart met de bouw. Hetzelfde geldt als de bouw meer dan 26 weken stil ligt.

7.8. Sonderen en funderen

In Almere kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de heipaallengte bepaald worden. U (of uw bouwer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. U moet hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren. De gegevens over de locatie van uw kavel kunt u opvragen via de Kavelwinkel. Op basis van die gegevens kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient altijd contact op te nemen met de toezichthouder van het gebied van het Advies en Ingenieursbureau (AIB, bereikbaar via 14 036) om te melden dat hij op de kavel aanwezig zal zijn.

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. Neemt u contact op met de Kavelwinkel wanneer de grond nog niet bouwrijp is maar als u toch al een sondering wilt laten uitvoeren.

Aanvullende richtlijnen constructie gemeente Almere

Uit jarenlange ervaring is gebleken dat de bodemgesteldheid in Almere grillig is en discontinuïteiten vertoont. Wanneer men alleen de NEN-richtlijnen volgt, kan dat leiden tot schade aan constructies. Op basis van de ervaring heeft de gemeente de '[Richtlijnen Constructie](#)' (te vinden in de rubriek 'Downloads') bijgesteld specifiek voor de situatie in Almere. Dit is puur technische informatie die u kunt overhandigen aan uw bouwer of constructeur.

7.9. Welstand

Op 17 maart 2015 is de Welstandsnota 2015 in werking getreden. Hierin heeft de gemeente vastgelegd dat Almere grotendeels Welstandsvrij is. Dat betekent dat er voor de zelfbouwkavels (m.u.v. de Eenvoud) geen Welstandstoets meer geldt.

7.10. Parkeren en uitritten

In veel woonbuurten moet worden geparkeerd op eigen terrein. In het kavelpaspoort staat het minimaal aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd. Ook de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet vaak worden opgelost op eigen terrein. 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.

Eisen parkeerplaats en uitrit

Een parkeerplaats op eigen terrein moet minimaal 2.50 x 5.00 meter zijn en worden gerealiseerd in (half)verharding. Garages worden niet als een parkeerplek gezien. De parkeerplaats mag wel bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin. Het staat de eigenaren daarnaast wel vrij om een garage te

bouwen, vrijstaand of als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij rekening gehouden moet worden met de bepalingen uit het kavelpaspoort.

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

Voor het Europakwartier West en het Homeruskwartier Centrum gelden andere regels met betrekking tot het parkeren en evt. uitritzones. U vindt deze regels in de verkoopbrochures van die wijken.

Aanvragen uitrit

Voor de aansluiting van uw parkeerplaats op de openbare weg door de gemeente maakt u gebruik van het ['aanvraagformulier aansluiting riolering en/of uitrit'](#) in de rubriek 'Downloads'. U dient de aanvraag in nadat u uw omgevingsvergunning heeft gekregen en de plaats van de uitrit dus vastligt. De gemeente legt eerst een tijdelijke uitrit van de bouwweg naar uw huis aan. Aan de tijdelijke uitrit zijn geen kosten verbonden.

Locatie of breedte uitrit wijzigen

De standaardbreedte van een uitrit is 3,5 meter. Indien u de locatie of de breedte van de uitrit wilt wijzigen moet u hiervoor een verzoek 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 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. Uw verzoek kan dus geweigerd worden. Voor een bredere uitrit kan de gemeente extra kosten in rekening brengen. Deze treft u aan op het tarievenblad op de website.

7.11. Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)

Het is toegestaan om in Almere ondergronds te bouwen, bijvoorbeeld voor de aanleg van een kelderruimte of een parkeerkelder. Dit is een polder echter niet eenvoudig te realiseren. Wanneer u ondergronds gaat bouwen moet u rekening houden met de bodemgesteldheid in het gebied. De grond in de woongebieden bestaat uit een aantal lagen. De bovenste laag is zand; dit zand is door de gemeente opgespoten ten behoeve van het bouwrijp maken van het gebied. Onderin deze laag zand bevindt zich grondwater. Onder het zand zit een kleilaag (de oude zeebodem) met daaronder het diepe grondwater. De diepte van deze lagen verschilt: de bodem in het Almere is grillig en vertoont grote variatie.

Opbarsten grondwater

Het diepe grondwater onder de kleilaag oefent een sterke opwaartse druk uit op de kleilaag. Deze druk wordt tegengegaan door het zand en de kleilaag die erbovenop drukken. Er is sprake van een kritische situatie wanneer de opwaartse druk van het diepe grondwater groter of gelijk is dan de neerwaartse druk van de zand- en kleilaag. Bouwwerkzaamheden kunnen deze kritische situatie veroorzaken door het weggraven van de zand- en / of kleilaag. Hierdoor zal het diepe grondwater omhoog komen (opbarsten) en zeer moeilijk, tegen hoge kosten weer te stoppen zijn. Voordat u dus een ondergronds bouwwerk van enige omvang gaat realiseren, is het nodig om een berekening te laten maken van de druk op de kleilaag om te controleren of de kleilaag tegen de druk bestand is. Dit gebeurt op basis van sonderingen, een geofysisch bureau kan dit voor u uitvoeren. Het is meestal niet mogelijk om ondergronds te bouwen zonder maatregelen te treffen. Uw bouwer kan u hierover adviseren.

Melding werkzaamheden

Wanneer u een ondergrondse constructie gaat bouwen waarvoor het nodig is om tijdens de werkzaamheden grondwater te pompen of te lozen, dient u deze werkzaamheden vooraf te melden bij het [Waterschap Zuiderzeeland](#).

7.12. Burenrecht (privaatrecht)

U dient rekening te houden met uw burens. In boek 3 en 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van de eigenaars van naburige erven vastgelegd. In het burenrecht zijn zaken geregeld als erfafscheiding, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw burens. De bepalingen uit het BW zijn te vinden via wetten.overheid.nl.

Het Burenrecht valt onder het zogenaamde 'privaatrecht'. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht' uw ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burenrecht. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u niet in strijd met het burenrecht handelt. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om uw burens inzicht te geven in het ontwerp van uw huis. Hieronder worden enkele voorbeelden met betrekking tot het burenrecht beschreven.

Erfdienstbaarheden

Bij een erfdienstbaarheid maken de eigenaren van twee verschillende erven een afspraak die voor het ene erf een voordeel en voor het andere erf een nadeel oplevert. Deze afspraak kan een afwijking zijn van wat in het burenrecht is vastgelegd (bijvoorbeeld de toestemming een raam te maken binnen twee meter uit de erfgrens). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen worden erfdienstbaarheden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling. Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht en wordt door een akte van vestiging tussen beide partijen bij de notaris vastgelegd en moet door de notaris in het openbare register worden ingeschreven. De erfdienstbaarheid blijft bestaan als het eigendom wisselt. Als er sprake is van een erfdienstbaarheid staat dat in de koopovereenkomst vermeld.

Ramen op de erfgrens

Binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrens zijn vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet toegestaan, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de burens. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en niet doorkijkbare vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas etc.). Op dit alles zijn uitzonderingen mogelijk maar dan moeten uw burens daarmee instemmen. Het is verstandig deze afspraak vervolgens vast te leggen middels een erfdienstbaarheid in een akte bij de notaris. Zo voorkomt u problemen in de toekomst bij verhuizing van één van beide partijen. Als u nog geen buurman heeft zult u zich aan het burenrecht moeten houden.

Erfafscheidingen indien burens onbekend

Indien de kavel naast uw kavel nog niet verkocht, maar u wilt toch een erfafscheiding plaatsen dan is dat toegestaan op de eigen kavel. Indien u de erfafscheiding in deze situatie op de erfgrens wil plaatsen heeft u toestemming van de gemeente nodig. U krijgt deze toestemming met als voorwaarde dat u geen vergoeding aan de gemeente kunt vragen voor de helft van de erfafscheiding. De kosten zijn dus geheel voor uw eigen rekening.

Het recht van overpad

Soms worden (rij)kavels geleverd met een aanvullende strook grond die is bedoeld om te worden gebruikt als achterpad. Het achterpad wordt dan soms ingericht door de gemeente en in eigendom overgedragen aan de bewoners. De bewoners zijn verplicht om het achterpad als zodanig te (doen) gebruiken en burens

een recht van overpad te geven. Het achterpad mag dus niet worden afgesloten of bij de tuin worden getrokken. De koopovereenkomst bevat dan een bepaling waarin dit wordt opgenomen. Vervolgens zal deze verplichting worden vastgelegd in de leveringsakte van de grond.

Bouwen in een rij

Bij kavels voor een rijhuis staat in het kavelpaspoort dat er aaneengesloten gebouwd moet worden met de woning van de burens. Vanaf juli 2014 is het verplicht om de zijmuren uit te voeren als een zogenaamde 'ankerloze spouwmuur'. Om dit in de praktijk goed mogelijk te maken wordt er in de koopovereenkomst een erfdiensbaarheid opgenomen waarin staat dat u deels boven het kavel van de burens mag bouwen, in het geval u hoger of dieper dan hun huis bouwt. Uiteraard geldt deze bepaling ook andersom. De regels voor het geschakeld bouwen staan uitgebreid beschreven in het document '[Spelregels bij geschakeld bouwen](#)' in de rubriek 'Downloads' op de website. Dit document maakt ook onderdeel uit van de koopovereenkomst.

7.13. Splitsen & samenvoegen

Bij sommige kavels wordt de mogelijkheid geboden om meerdere huizen te realiseren op een kavel, de kavel kan daartoe worden gesplitst. Het is ook soms mogelijk om juist kavels samen te voegen. Deze mogelijkheden bestaan alleen voordat de kavel wordt bebouwd. Of dat mogelijk is en welke consequenties dat heeft voor de bouwregels staat vermeld in het kavelpaspoort en/of in de verkoopbrochure van de wijk. Voor ieder huis dient u aparte nutsvoorzieningen aan te leggen en moet u de daarbij horende aansluitkosten betalen. Voor het samenvoegen en/of splitsen van een kavel brengt de gemeente kosten in rekening.

7.14. Huisnummering en brievenbussen

Meerdere huisnummers

Indien het kavelpaspoort dit toestaat is het mogelijk om voor de bebouwing op een kavel meerdere huisnummers aan te vragen. Bijvoorbeeld wanneer u meerdere huizen op een kavel kunt en wilt realiseren of omdat u ook een werkruimte realiseert en u wilt voor beide huizen of voor de werkruimte een apart huisnummer hebben. De afgifte van huisnummers wordt geregeld in de 'wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen' (BAG). Vanuit deze wet kunnen er aanvullende eisen aan de bebouwing worden gesteld die na oplevering vaak niet meer te realiseren zijn. Neemt u daarom in een vroeg stadium contact op met de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement, via 14-036

Locatie brievenbus

In de 'Postregeling 2009' zijn de eisen die gesteld worden aan brievenbussen vastgelegd. Hierin staat in het bijzonder dat de brievenbus te bereiken moet zijn binnen 10 meter vanaf de openbare weg.

8. DE ROL VAN DE GEMEENTE

Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning krijgt u op diverse manieren te maken met de gemeente.

8.1. De levering van de grond

U mag **pas starten met de bouw als de grond bij de notaris aan u geleverd is**. De levering kan plaatsvinden vanaf het moment dat de grond bouwrijp en de omgevingsvergunning verleend is. Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet u een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport van de akte. Dit is het moment van de feitelijke levering van de bouwkaavel. Bij overdracht moet de resterende termijn betaald zijn. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2-4 weken. Vanaf het moment van levering mag u de bouwkaavel in gebruik nemen. Neemt u de kavel toch eerder én zonder schriftelijke toestemming van de gemeente in gebruik, dan wordt de kavel daardoor belast met 21% BTW. De gemeente brengt deze BTW in rekening bij het notarieel transport.

Houdt er bij het aanvragen van uw hypotheekofferte rekening mee dat de grond pas geleverd wordt nadat u in het bezit bent van een omgevingsvergunning. De grond met het goedgekeurde bouwplan is uw onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

8.2. De bouwrijpe kavel

Indien van toepassing staat in de gebiedsspecifieke bijlage vermeld wanneer uw kavel bouwrijp is. Tijdens het bouwrijp maken legt de gemeente de riolering aan en coördineert het de aanleg van het elektriciteitsnetwerk en het gas of warmtenetwerk. Ook worden er bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied zijn te benaderen. Ten slotte zijn de kavels op de juiste hoogte gebracht. De kavels worden qua hoogte lager aangeboden (ca. 50 cm) dan de definitieve hoogte van uw begane grond vloer in verband met de aanleg van uw fundering. Voor de aanleg van een eventuele tuin moet u daarom een gedeelte van uw kavel nog ophogen met zand of zwarte grond (zie paragraaf [10.9](#)).

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd. De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De gronden zijn geschikt bevonden voor woningbouw. De resultaten van dit onderzoek kunt u opvragen bij de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) door een e-mail te sturen naar info@ofgv.nl.

8.3. Kadastrale gegevens

In het begin van het zelfbouwproces is uw kavel alleen bekend onder het kavelnummer. De kavel heeft dan nog geen eigen kadastraal nummer omdat het gebied bij het Kadaster nog niet gesplitst is in afzonderlijke kavels. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid tot het aanpassen van kavels indien dat nodig zou zijn. Pas bij het notarieel transport van de grond krijgt het kavel een eigen kadastraal nummer. Wanneer u het transport van de grond bij de notaris gepland heeft gebeuren verschillende zaken waar ook kosten aan verbonden zijn (zie tarievenblad):

- 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 zgn. 'verificatiemeting'. Dit gebeurt vaak in combinatie met het uitzetten van de hoekpunten van de kavel, zie [8.4](#).
- Bij de notaris wordt de kavel op uw naam gezet, de zgn. 'tenaamstelling'

Na het notarieel transport moet u een afspraak maken om de hoekpunten van uw kavel in het veld uit te zetten, zie volgende paragraaf.

8.4. Uitzetten hoekpunten kavel en huis

Minimaal 5 werkdagen voor start uitvoering van de bouw maakt de uitvoerder van de aannemer een afspraak voor het uitzetten in het veld van de hoekpunten van de verkregen kavel, het vloerpeil en de hoekpunten van de te bouwen woning. Dit is pas mogelijk als het notarieel transport heeft plaatsgevonden. De uitzetting wordt verzorgd door het team Geo-Informatie van de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement, deze is bereikbaar via 036-5399015. De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met grensbuizen en/of piketpaaltjes. Bij de overdracht ter plaatse krijgt de uitvoerder van de landmeter een situatietekening met maatvoering en een ontvangstformulier (één voor de aannemer, één voor de opdrachtgever). Na de uitzetting van de kavel wordt van u verwacht de merktekens in stand te houden. De eerste maal dat uw woning wordt uitgezet betaalt u hiervoor geen kosten. Indien u later opnieuw uw kavel of woning wilt laten uitzetten/inmeten worden hiervoor kosten in rekening gebracht. Vaak wordt tijdens het uitzetten ook de zogenaamde verificatiemeting voor het Kadaster uitgevoerd, zie [8.3](#).

8.5. Vloerpeilen en maaiveldhoogte

Zie gebiedsspecifieke bijlage.

8.6. Straatnamen en huisnummers

De straatnamen zijn in de meeste gebieden al vastgesteld en kunt u vinden via '[Almere in kaart](#)'. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt er een huisnummer aan uw kavel toegekend. Tot dat moment is het kavelnummer met de straatnaam (indien bekend) het 'adres' dat u aan de verschillende partijen door kunt geven. U krijgt van de gemeente bericht als uw huisnummer bekend is, dit is vaak binnen twee weken na het verlenen van de vergunning. Hierna zal PostNL de postcode bepalen. U krijgt hiervan bericht.

8.7. De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

8.7.1. Aan- en afvoerwegen

Er zijn een aantal aan- en afvoerwegen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

8.7.2. Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen, bestaand uit betonklinkers, voor de bouwperiode en worden aangelegd als het gebied bouwrijp is. De bouwwegen zijn circa 4,5 – 6 meter breed en liggen vaak op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.

8.7.3. Straatverlichting

Er zal op enkele strategische punten tijdelijke straatverlichting worden aangebracht nadat het gebied bouwrijp is opgeleverd. Wanneer dit in de praktijk gebeurt, is afhankelijk van de verkoopsnelheid van de kavels in het gebied.

8.7.4. Ontsluiting van de woning na gereedkomen

Bij het gereedkomen van de woning zal de gemeente zorgen voor een (tijdelijke) ontsluiting van uw huis op de locatie van de toekomstige uitrit. Zie verder paragraaf [7.10](#).

8.8. Definitieve inrichting van de openbare ruimte

De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan. Het kan dat door voortschrijdend inzicht als gevolg van de bouw van de woningen en/of bedrijven er wijzigingen in het inrichtingsplan gemaakt moeten worden. Het meest actuele inrichtingsplan is daarom in te zien in de Kavelwinkel.

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, ondergrondse inzamelingsdepots voor afval, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken aangelegd worden. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (november tot mei). Het inzaaien van gras kan alleen in de maanden mei tot en met september. Bij de afwerking van het openbaar gebied is het de intentie om de groenvoorziening direct mee te nemen. De definitieve terreinafwerking zal starten nadat het merendeel van het gebied is bebouwd.

9. NUTSVOORZIENINGEN

In het openbaar gebied wordt een netwerk van nutsaansluitingen aangelegd. De aansluitingen op dit netwerk moet door de koper geregeld worden. U moet de aanvraag minimaal 3 maanden voor de gewenste leveringsweek indienen.

9.1. Locatie leidingtracés

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (zoals de stadsverwarming, gas, elektra en riolering) onder of naast de bouwwegen aangelegd. De kabels en leidingen naast de openbare weg worden niet beschermd. Daarom moet transport van en naar uw huis met de grootste zorgvuldigheid worden uitgevoerd. De bouwer dient zelf voor een bescherming te zorgen. Verzakkingen of andere calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden, moeten direct bij het team Toezicht van de afdeling VTH worden gemeld. Via een Klic-melding kan de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd (Klic: Kabels en Leidingen Informatie Centrum, zie klic.nl).

De aftakkingen van de kabels en leidingen die in uw bouw- en werkterrein zijn opgenomen, dienen beschermd te worden tegen beschadiging of breuk. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst.

Indien tijdelijk bouwmaterialen op leidingtracés worden geplaatst, moeten deze op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en bij het maken van de aansluitingen.

9.2. Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen

Via Mijnaansluiting.nl kunt u de aansluiting voor stadsverwarming, gas, water, elektra, telefonie, kabeltelevisie en glasvezel in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 3 maanden voor de gewenste leveringsweek ingediend zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het Mijnaansluiting ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

De deelnemende netwerkbedrijven in Almere zijn:

Water	Vitens NV
Elektra en/of gas	Liander N.V.
Warmte	Nuon
Media & Communicatie	Ziggo, KPN, Reggefiber

Voor de volledige adresgegevens zie Mijnaansluiting.nl.

De huisaansluitingen vinden pas 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 door de gemeente bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen in de voorgevel. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in uw meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt voor de indeling en uitvoering

van de meterkast. Op de website van Mijnaansluiting.nl vindt u bij de veelgestelde vraag 6 de richtlijnen waaraan uw meterkast in het geval van een warmteaansluiting of een gasaansluiting moet voldoen.

U moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in uw fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld met betrekking tot veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de nutsbedrijven kunt u hier meer informatie over krijgen. Het is mogelijk dat zij de levering tegen kosten verzorgen of dat u, op hun aanwijzingen, doorvoeringen moet laten maken. De gevel waar de kabels en leidingen uw pand binnenkomen, dient steigervrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten ten behoeve van de nutsbedrijven. U dient dit tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af te stemmen.

Het CMA verzorgt alleen de aanvragen voor de hoofdinfrastructuur en niet voor de levering van de abonnementsdiensten. Hiervoor moet u contact opnemen met de verschillende door u gewenste aanbieders van deze diensten.

Nog geen adres?

Wanneer uw definitieve adresgegevens nog niet zijn toegekend en u wilt toch alvast uw aansluitingen aanvragen dan kan dat niet via de website van het CMA omdat deze website adresgegevens verplicht stelt. Om in deze situatie toch de aansluitingen te kunnen aanvragen, kunt u bellen met het CMA via telefoonnummer: 088 8848840.

9.3. Bouwstroom en -water

De gemeente levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. U of uw bouwer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Vraagt u dit tijdig aan want het kan zijn dat uw netwerkbedrijf dit pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren. Aanvragen kan via de website van het CMA maar het u kunt dit het beste telefonisch doen. Er kan alleen bouwstroom en -water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en het primaire net van nutsleidingen is aangelegd.

Uw bouwstroom en -water aansluiting wordt niet automatisch omgezet in een definitieve huisaansluiting, deze dient u dan ook apart aan te vragen en apart voor te betalen.

9.4. Rioolstelsel

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

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

Indien er in uw wijk **geen sprake** is van oppervlakkig hemelwaterafvoer dienen er ten behoeve van uw waterafvoer dus twee verschillende aansluitingen op het gemeentelijke rioolstelsel te worden aangevraagd: vuilwater en hemelwater. Dit kan met het ['aanvraagformulier aansluiting riolering en/of uitrit'](#). Op het formulier staan alle technische eisen waar de riolering aan moet voldoen ook staat hierop welke stukken u bij de aanvraag moet aanleveren.

Om uw riolering goed aan te sluiten op het gemeentelijk rioolstelsel dient u uw riolering op eigen terrein tot maximaal 0.50 meter uit de erfgrans aan te leggen. De diepte is tussen de 1.00 en 1.10 minus het

vastgestelde vloerpeil (gemeten t.o.v. binnen onderkant buis). Ligt de erfgrens minder dan 1.00 meter uit de gevel, dan moeten de afvoeren tot 0,50 meter buiten de gevel worden aangebracht. Vanaf hier zal de gemeente een ontstoppingsstuk aanbrengen en de aansluiting aansluiten op de gemeentelijke riolering. Nadat de aansluiting is gerealiseerd komt het onderhoud en de instandhouding van de voorziening voor verantwoording van de koper.

Polderexpansiestukken

Denk aan de juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond klinkt na opspuiting van het schone zand in 10 jaar tijd, onbelast, zo'n 30 centimeter in. Denk aan adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan.

Oppervlakkig hemelwaterafvoer?

Wanneer er in uw wijk sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer (zie kavelpaspoort) wordt er geen riool voor de afvoer van regenwater aangelegd, maar moet u het regenwater bovengronds aanleveren bij de perceelsgrens. Op de website kunt u in de rubriek 'Downloads' het document '[Drainage en oppervlakkig hemelwaterafvoer](#)' downloaden. Hierin staat meer over de achtergrond van dit systeem en de specifieke eisen waaraan de hemelwaterafvoer moet voldoen.

9.5. Drainage en droge kruipruimte

Voor de beheersing en regulering van de waterhuishouding om en onder het huis dient een goed functionerend drainagestelsel door de kavelkoper te worden aangelegd. Dit dient er voor te zorgen dat de grondwaterspiegel op een niveau blijft waarbij geen wateroverlast of schade ontstaat. Voor de woningen betekent dit onder andere dat een droge kruipruimte een vereiste is. In Nobelhorst gelden bijzondere voorwaarden voor de kruipruimten, zie hiervoor de gebiedsspecifieke bijlage.

Indien er in uw gebied **geen sprake** is van oppervlakkig hemelwaterafvoer dan dient u al voor uw hemelwaterafvoer een aansluiting aan te vragen op het gemeentelijk rioelstelsel. U kunt dan uw drainagestelsel op eigen terrein koppelen aan uw hemelwaterafvoer zodat u voor het drainagestelsel geen aansluitkosten hoeft te betalen.

Is er in uw gebied wel sprake van oppervlakkig hemelwaterafvoer, dan moet u uw drainagestelsel laten aansluiten op het gemeentelijk drainagestelsel en betaalt u hiervoor aansluitkosten. Aanvragen kan met hetzelfde [aanvraagformulier](#) dat u gebruikt voor de overige rioelaansluitingen.

In het document '[drainage en oppervlakkig hemelwaterafvoer](#)' op de website, staan de specifieke eisen waaraan het drainagesysteem moet voldoen en enkele aanbevelingen voor een juiste aanleg hiervan.

9.6. Overige opmerkingen nutsvoorzieningen

9.6.1. Stadswarmte of gas

Voor iedere grote nieuwbouwlocatie wordt door de gemeente een keuze gemaakt voor het systeem van energie en de aanbieder daarvan, zie de gebiedsspecifieke bijlage.

9.6.2. Elektriciteit

Indien er in uw gebied stadsverwarming wordt aangelegd, dient er elektrisch gekookt te worden. Het kan zijn dat er ten behoeve van elektrisch koken een zwaardere huisaansluiting of een extra groep in de meterkast moet worden aangelegd.

9.6.3. Glasvezel

In Almere wordt een glasvezelnetwerk aangelegd. De status van dit netwerk is per gebied verschillend. Op dit moment ligt er in de meeste wijken glasvezelnetwerk waarop u uw huis kunt laten aansluiten. Meer informatie over een aansluiting op het glasvezelnetwerk vindt u op de [website van Reggefiber](#).

10. REALISATIEFASE

Als de fase van bouwen gaat aanbreken, adviseren wij u dit Handboek nog een keer goed door te lezen en ook ter beschikking te stellen aan uw bouwer.

10.1. Aandachtspunten bij start van de bouw

U kunt pas starten met de bouw als de grond volledig uw eigendom is middels het notarieel transport. Het notarieel transport kan pas plaatsvinden wanneer de omgevingsvergunning is verleend en u een positieve SRV-toets heeft. Vanaf het transport van de grond heeft u alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel van de gemeente overgenomen. In de omgevingsvergunning kunnen nog voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen voordat u kunt starten met de bouw. Ook is het verstandig om te zorgen voor ingebouwde marges in uw planning (in verband met vertraagde levering van bouwmaterialen, vorstverlet, etc.). De bouwer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op, vraag uw bouwer hoe dit berekend wordt. De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen moeten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Uitzetten hoekpunten huis (inmeten)

U kunt niet starten met de bouw voordat de hoeken van de kavel en het huis in het veld zijn uitgezet. Neemt minimaal 2 weken voor de start bouw hiervoor contact op met de gemeente, zie paragraaf [8.4](#).

Start bouw melden bij de gemeente

Bij aanvang van de bouwactiviteiten meldt de bouwer zich bij de inspecteur van het team Toezicht, Handhaving & Constructie van de afdeling VTH.

10.2. Bouwtoezicht door VTH

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is aan uw dossier een inspecteur van het team Toezicht, Handhaving & Constructie van de afdeling VTH gekoppeld. Deze voert de controle over en tijdens de bouw van het huis. Dit is geen dagelijks toezicht. De inspecteur ziet alleen toe op de technische aspecten en heeft in principe een steekproefsgewijs karakter. Niet alles kan worden gecontroleerd. Er wordt gecontroleerd of gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning. Er wordt daarbij vooral gelet op de constructieve kwaliteit van het gebouwde, op de veiligheid op de bouwplaats en de omgeving tijdens de bouw en op milieuaspecten. Als blijkt dat wordt gebouwd in afwijking van de omgevingsvergunning kan de bouw worden stilgelegd.

Op grond van jarenlange bouwtoezichtervaring is het document '[Gemeentetoezicht tijdens de bouw](#)' opgesteld (downloaden via de rubriek 'Downloads'). Hierin staan belangrijke punten waaraan vooraf en tijdens de uitvoering aandacht besteed moet worden. Vlak nadat de bouw van een huis start en de eerste contacten zijn gelegd, maakt de inspecteur een afspraak om de omgevingsvergunning door te spreken. Hiermee wordt geprobeerd te voorkomen dat gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan. Gedurende het bouwproces dient u een aantal werkzaamheden ten behoeve van een controle te melden aan de inspecteur:

Meldingsplicht voor:

- Start grondwerk
- Start heiwerk
- Het ter controle aanbieden van de riolering
- Storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening

Termijn

- min. 48 uur van te voren
- min. 48 uur van te voren
- min. 48 uur van te voren
- min. 24 uur van te voren

U dient een melding schriftelijk te doen met behulp van het formulier dat u bij de omgevingsvergunning ontvangen heeft. Controles op meldingen vinden door de inspecteur plaats op werkdagen en in overleg.

Gereedmelding

Ten slotte meldt u zodra de bouw klaar is, het 'gereedkomen' van de woning bij de afdeling VTH d.m.v. het formulier dat u ontvangt bij uw omgevingsvergunning of vindt via almere.nl. De inspecteur voert dan een eindcontrole uit van de woning. De woning mag niet worden betrokken zonder dat deze gereed is gemeld.

10.3. Planning en coördinatie

Werken met meerdere bedrijven op een kleine oppervlakte vereist nauwkeurige onderlinge afstemming. U bent als opdrachtgever zelf verantwoordelijk voor een bouwplanning en leveringsschema's en u ziet erop toe dat uw bouwer en onderaannemers zich daaraan houden.

10.4. Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. 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 en in de directe omgeving van het bouwterrein.

10.5. Bouwwegen

Bouwwegen op openbaar terrein zijn de wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij uw werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen zullen door de gemeente Almere in stand worden gehouden. Parkeren op de bouwwegen is verboden in verband met de toegankelijkheid van de calamiteitdiensten. Dit geldt tevens voor het plaatsen van afval, bouw materiaal en materieel op de bouwweg. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport / grote kraanwerkzaamheden) dient mogelijk een vergunning te worden aangevraagd via de afdeling VTH, via almere.nl. U kunt dit overleggen met de inspecteur van VTH. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen vervangen worden door definitieve bestrating.

10.6. Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

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

Bij de kavels waarbij de huizen in een rij gebouwd dienen te worden, kan er sprake zijn van onvoldoende ruimte op de kavel voor het plaatsen van opslag en een keetvoorziening. In overleg met de projectleider realisatie van de gemeente (DSO) van het betreffende gebied, kan gezocht worden naar een tijdelijke locatie die hiervoor gebruikt mag worden.

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 uw kavel. Bij aansluitende bouwkavels 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 inspecteur van het

team Toezicht, Handhaving & Constructie, zie [10.2](#). U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

Zie voor het aanvragen van bouwstroom en –water paragraaf [9.3](#).

10.7. Oudheidkundige vondsten

Indien bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapenen, 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 projectleider realisatie van uw wijk, te bereiken via het algemene nummer van de gemeente Almere 14 036 of via de Kavelwinkel. 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.

10.8. Afvoer bouwafval

De bouwer is zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het uit de bouw vrijkomende bouwafval. Het bouwafval wat van u zelf afkomstig is kunt u op verschillende manieren afvoeren. U kunt het afval gescheiden brengen naar één van de recyclingperrons van de Gemeente Almere:

- Almere Haven: De Steiger 221, Almere Haven.
- Almere Buiten: Vlotbrugweg 36, Almere Buiten.
- Almere Poort: Argonweg 81, Almere Poort.

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

Ten slotte kunt u bij een particulier bedrijf een vuilcontainer bestellen die u op uw kavel laat plaatsen. Deze wordt dan weer opgehaald als de container gevuld is.

10.9. Zand en grond

Er wordt onderscheid gemaakt in ‘zand’ en ‘grond’ hiervoor gelden aparte regels. Voor beide geldt dat uit de bouwput vrijkomend zand of grond dat weer voor hetzelfde werk zal worden aangewend, op de eigen kavel in depot dient te worden gezet. Opslag op gemeentegrond is niet toegestaan ter vermijding van extra zettingen op kabels en leidingen en ter voorkoming van wateroverlast op openbare wegen.

Zand

De kavels worden voorzien van een laag zand. De dikte van het zandpakket is variërend in verband met de grillige vorm van de oude zeebodem en de aanleg van het oppervlakkige waterafvoer (indien van toepassing). Zand dat u tekort komt wordt niet door de gemeente aangevuld maar moet u zelf uit de markt te betrekken. U bent verplicht om eventueel overtollig zand naar het gemeentelijk zanddepot te brengen, hiervoor worden geen kosten in rekening gebracht.

Grond

Indien u een tuin wilt/kunt aanleggen moet de kavel, in verband met uitdroging van de eventuele beplanting, worden opgehoogd met minimaal 50 centimeter grond. De grond die u hiervoor nodig hebt kunt u gratis afhalen bij de gemeentelijke gronddepots in Almere Poort (Voortuin) of Almere Hout (Kievitsweg) of Almere Buiten (Trekweg). Overtollige grond wordt niet teruggenomen. Deze grond is overigens niet gelijk aan tuinaarde. Voor een vruchtbare tuin zult u daarom nog aanvullende maatregelen moeten nemen.

Om de grond te kunnen ophalen uit of zand te brengen naar het depot stuurt u een week van tevoren het juiste [aanvraagformulier grond](#) in via de rubriek 'Downloads'. Op het aanvraagformulier staat het adres en openingstijden van het depot. De vervoerskosten zijn voor rekening van de eigenaar van de kavel.

10.10. Grondwerk en oeverwaluwen, opgelet!

Bij alle graafwerkzaamheden moeten de tijdelijke verticale wanden die hoger zijn dan 0,5 meter onder een hoek van 45 graden worden afgewerkt. In verticale wanden van 0,5 meter en hoger nestelen oeverwaluwen. De oeverwaluw heeft hier niet langer voor nodig dan enkele uren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus.

De oeverwaluw is een beschermde vogel en valt onder de Vogelwet. Indien deze vogel op het werk wordt gesignaleerd zal het werk stil worden gelegd. In Almere komt dit ieder jaar voor.

10.11. Riolering tijdens de bouw

Riolering is bij start bouw al aanwezig in het gebied. Het is mogelijk een tijdelijke aansluiting te krijgen. U betaalt hiervoor wel extra aansluitkosten (zelfde tarief als definitieve aansluiting). Gebruik hiervoor het ['aanvraagformulier aansluiting riolering en/of uitrit'](#).

10.12. Reclame

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.

11. EEN OVERZICHT VAN RELEVANTE TERMIJNEN

Tijdens het gehele bouwproces gelden verschillende termijnen die u in acht moet nemen, hieronder een overzicht. In de reservering- en koopovereenkomst worden voor enkele belangrijke termijnen uiterste data genoemd.

- **Indienen SRV-toets:** binnen 6 maanden na start reservering.
- **Indienen omgevingsvergunning:** binnen 12 maanden na start reservering
- **Ondertekenen koopovereenkomst:** binnen 12 maanden na start reservering tevens moet er een positieve SRV-toets zijn en de omgevingsvergunning zijn aangevraagd.
- **In bezit van omgevingsvergunning:** uiterlijk binnen 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
- **Levering grond en betaling restant grondprijs:** uiterlijk binnen 4 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. De grond wordt pas geleverd nadat de SRV-toets positief, de omgevingsvergunning is verkregen en de koopsom volledig is voldaan.
- **Start bouw:** zodra de SRV-toets positief is, de omgevingsvergunning is verleend en de grond betaald en geleverd is. Verder geldt dat binnen 26 weken na het verkrijgen van de omgevingsvergunning de bouw moet zijn gestart.
- **Aanvraag aanleg riolering en (tijdelijke) uitrit:** na ontvangst omgevingsvergunning.
- **Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen:** minimaal 3 maanden voor de leveringsweek aansluiting: via centraal meldpunt mijnaansluiting.nl.
- **Afspraak voor het uitzetten hoekpunten kavel (inmeten):** minimaal 2 weken voor start uitvoering melden door bouwer bij team Geo Informatie.
- **Melden aanvang bouwactiviteiten:** bij aanvang door bouwer bij de inspecteur van de afdeling VTH.
- **Meldingsplicht minimaal 24 uur van te voren voor:** storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening, schriftelijk bij de inspecteur van de afdeling VTH.
- **Meldingsplicht minimaal 48 uur van te voren voor:** start grondwerk, start heiwerk en het ter controle aanbieden van de riolering, schriftelijk bij de inspecteur van de afdeling VTH.
- **Afhalen grond uit gronddepot:** minimaal 1 week van tevoren het aanvraagformulier opsturen.
- **Melding gereedkomen van het werk en onderdelen daarvan:** onmiddellijk na voltooiing, bij de inspecteur van de afdeling VTH.
- **Bouwwerk gereed:** binnen 3 jaar na levering van de grond.

12. OVERIGE INFORMATIE

12.1. Adressen gemeente Almere

Gemeente Almere: Stadhuis

Stadhuisplein 1, Almere

Tel: 14 036

almere.nl

Kavelwinkel

Stadhuisplein 1 - B-vleugel: Ondernemersplein

Tel: 14 036

E-mail: info@ikbouwmijnhuisinalmere.nl

Website: ikbouwmijnhuisinalmere.nl

Op afspraak: ma. di. wo. vr. 9:00-17:00 uur | do. 13:00-20:00 uur Maak een afspraak

Zonder afspraak: ma. di. wo. vr. 13:00-17:00 uur | do. 13:00-20:00 uur

Telefonisch: ma. t/m vr. 09.00 - 17:00 uur via 14 036

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)

U kunt alleen op afspraak (via almere.nl of via 14 036) bij de afdeling VTH terecht.

Team Geo Informatie

Tel. 036 – 539 9015.

Voor het uitzetten van de hoekpunten van de kavel, het huis en het vloerpeil (zie paragraaf [8.4](#)).

12.2. Adressen nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

Tel. 088 - 884 8840

aansluitingen.nl

Liander (beheerder netwerk elektriciteit)

Tel. 088 – 542 6444 (klantenservice consumenten)

liander.nl - info@liander.nl

KPN Telecom

Tel. 0800 – 0402 (internet, bellen en televisie)

Tel. 0800 – 0403 (internet, bellen en televisie (glasvezel))

kpn.com

NUON Warmte

Tel. 0900 – 0808 (klantenservice)

nuon.nl - warmte.aanleg.almere@nuon.nl

Ziggo (voorheen UPC)

Tel. 0900 – 1884 (klantenservice)

ziggo.nl

Vitens (waterbedrijf)

Tel. 0900 – 0650 (klantenservice)

Tel. 0800 – 0359 (storingsnummer)

www.vitens.nl

12.3. Adressen garanties en keurmerken

Stichting Woningborg (SWB)

Tel. 0182 – 58 00 04

woningborggroep.nl

Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK)

Tel. 010 – 411 1674

swk.nl

Stichting BouwGarant

Tel. 0900 - 224 2242

bouwgarant.nl – info@bouwgarant.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

politiekeurmerk.nl

12.4. Adressen overig

Vereniging Eigen Huis

Tel. 033 - 450 7750

eigenhuis.nl

watkostbouwen.nl

Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus - BNA

Tel. 020 – 555 3666

bna.nl – bna@bna.nl

Bouwend Nederland (Vereniging van bouw- en infrabedrijven)

Tel. 079 - 325 2252

bouwendnederland.nl – info@bouwendnederland.nl

COLOFON

Het basishandboek zelfbouw – september 2015 met bijlagen is een uitgave van de Gemeente Almere, Dienst Stedelijke Ontwikkeling. **Teksten uit dit document mogen niet vrij worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.**

Stadhuisplein 1 | 1315 HR Almere | tel. 14 036

Disclaimer

De informatie in dit handboek is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is. De gemeente Almere kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De meest recente versie van dit handboek is te vinden op de website.