

PROCESBESCHRIJVING - Verkoop particuliere kavels

1. OPTIE

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

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

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

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

Uw optie definitief maken bij loting

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

Optieperiode

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

In de optieperiode:

- werkt u uw bouwplannen verder uit;
- vraagt u de financiering aan voor de aankoop kavel en de ontwikkeling/bouw van de woning (ook wel ‘het bouwwerk’ genoemd in deze procesbeschrijving);
- vraagt u een omgevingsvergunning aan bij de gemeente.

Mocht u behoefte hebben aan persoonlijk advies over een (of meer) van bovenstaande punten, dan kunt u contact opnemen met een van de medewerkers Kavelverkoop van de gemeente Lelystad via het e-mailadres wonen@lelystad.nl.

Ruilen van kavel

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

Annuleren van de optie

Als u van de kavel wilt afzien, wordt u gevraagd dit zo snel mogelijk door te geven aan een van onze medewerkers van de kavelverkoop. De door u gereserveerde kavel wordt dan opnieuw beschikbaar gemaakt. De door u betaalde optievergoeding vervalt aan de gemeente Lelystad en de eventueel door u gemaakte kosten voor de aanvraag van de vergunning kunt u niet op de gemeente Lelystad verhalen.

2. FINANCIERING

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

3. ONTWERP BOUWPLAN

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

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

4. GRATIS ADVIESGESPREK

U kunt het eerste ontwerp van uw woning met de stedenbouwkundige en de adviseur welstand van de gemeente bespreken. Voor het inplannen van een afspraak kunt u contact opnemen met een van de medewerkers kavelverkoop via wonen@lelystad.nl. Dit gesprek is kosteloos. Stuur voorafgaand aan dit gesprek uw plannen door naar wonen@lelystad.nl.

5. PRINCIPEVERZOEK

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

6. OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

U dient altijd - ook als een principeverzoek is gedaan - een omgevingsvergunning in voor een omgevingsplanactiviteit. Deze heeft u nodig om uw woning te bouwen. U dient de vergunningsaanvraag in via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#). Is uw aanvraag compleet, dan streven wij ernaar om de vergunning binnen 8 weken te verlenen. Zodra uw omgevingsvergunning is verleend moet u nog rekening houden met een wettelijke bezwaartermijn van ten minste 6 weken. Pas daarna is de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk. Meer informatie hierover vindt u op: [Omgevingsvergunningen | Gemeente Lelystad](#).

7. BOUWMELDING WKB (Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen)

Als u gaat bouwen moet u een kwaliteitsborger inschakelen die meekijkt of het bouwwerk aan de technische regels voldoet. De kwaliteitsborger mag niet anders bij de realisatie van het desbetreffende nieuwbouwproject zijn betrokken dan in de rol van kwaliteitsborger. Een kwaliteitsborger mag dus niet ook de opdrachtgever, de architect, de aannemer of anderszins betrokken zijn bij het bouwwerk waarvoor hij is ingehuurd.

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

Minimaal vier weken vóór de start van de bouwactiviteiten maakt u via het Omgevingsloket een bouwmelding. Hierbij geeft u aan:

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

Ook levert u het borgingsplan en de risicobeoordeling in die de kwaliteitsborger heeft opgesteld. De bouwmelding geeft voor de bouwactiviteit het recht om te bouwen, maar is tegelijkertijd ook een plicht om te starten met de bouw. Zonder bouwmelding is het verboden om met de bouw te starten. U dient de bouwmelding in via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#). Meer informatie vindt u op [Wet kwaliteitsborging voor het bouwen | Gemeente Lelystad](#).

Let op: er geldt overeenkomstig de algemene verkoopvoorwaarden een bouwtermijn van maximaal drie jaar, gerekend vanaf de dag van eigendomsoverdracht (lees: levering) van de kavel. Binnen drie jaar moet de woning dus voltooid en gebruiksklaar zijn.

8. KOOPOVEREENKOMST EN INDEXATIE

Op het moment dat u de aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ingediend kunt u overgaan tot aankoop van de kavel. U kunt zich dan schriftelijk melden bij een van onze medewerkers van de kavelverkoop van de gemeente. De gemeente stelt voor u de concept-koopovereenkomst op. U moet er rekening mee houden dat het 2 á 3 weken duurt voordat de overeenkomst gereed is. Na uw akkoord op de het concept wordt de koopovereenkomst definitief gemaakt en met bijlagen digitaal ter ondertekening aangeboden.

De grondprijs is gebaseerd op het geldende grondprijzenbeleid van de gemeente Lelystad. De grondprijs voor kavels die zijn gereserveerd op of na 1 november 2025 wordt vanaf 1 januari 2024 maandelijks verhoogd met 3,13% op jaarbasis tot aan de datum van levering van de grond. Voor kavels die zijn gereserveerd vóór 1 november 2025 blijft gelden dat de grondprijs telkens maandelijks wordt verhoogd met 1,5% op jaarbasis tot aan de datum van levering van de grond.

9. SCHOUWGESPREK

Vóór de eigendomsoverdracht van de kavel moet een schouwgesprek plaatsvinden tussen u(w bouwer) en de gemeente. In dit schouwgesprek worden onder andere de kavel samen op locatie bekeken en eventuele bijzonderheden met elkaar besproken. De gemaakte afspraken worden waar nodig schriftelijk vastgelegd. Voor het inplannen van dit gesprek moet uiterlijk vier weken voor de eigendomsoverdracht contact opnemen met de gemeente Lelystad.

10. EIGENDOMSOVERDRACHT

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst vindt de eigendomsoverdracht uiterlijk binnen acht (8) maanden plaats. U dient dan in het bezit te zijn van een onherroepelijk omgevingsvergunning. De overdracht vindt plaats bij een door u gekozen notariskantoor. De gemeente stuurt de benodigde stukken naar de notaris. U kunt samen met de notaris een afspraak maken voor de juridische levering van de kavel. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2 tot 4 weken.

Notariskantoren in Lelystad zijn in het bezit van een doorlopende volmacht van de burgemeester, waardoor grondleveringen sneller afgehandeld kunnen worden. Als u kiest voor een andere notaris kan dit proces meer tijd in beslag nemen en leiden tot extra (notaris)kosten. De extra kosten komen voor uw rekening.

11. START BOUW

Na het schouwgesprek, de eigendomsoverdracht en acceptatie van de bouwmelding kan uw aannemer starten met bouwwerkzaamheden voor het oprichten van de woning. Minimaal twee dagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden geeft u via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://home-omgevingsloket.overheid.nl) de startdatum door.

12. GEREEDMELDING

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

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

13. DROOMHUIS OPGELEVERD

U kunt in uw droomhuis gaan wonen.