

Uitgifteprocedure

FASE 4

Beschrijving traject 'start verkoop tot oplevering'

In dit document wordt het traject beschreven vanaf start verkoop tot de oplevering van de woning. De rol van de betrokken partijen (de gemeente Hilversum en de koper) wordt kort toegelicht. Deze tekst is gebaseerd op de inhoud van de optieovereenkomst en de concept-koopovereenkomst.

- Informatiebijeenkomst

De gemeente organiseert voorafgaand aan iedere start verkoop een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst wordt nadere uitleg gegeven over onder meer de mogelijkheden van de aangeboden kavels. Voor fase 4 vindt deze bijeenkomst plaats op zaterdag 30 september 2017 van 13.00 – 16.00 uur op Anna's Hoeve.

- Stappenplan biedingssysteem

De kavels in fase 4 worden verkocht door middel van een biedingssysteem. Hierbij heeft iedere kavel een aangegeven minimum kavelprijs. Hieronder staan de stappen van dit biedingssysteem. Omwille van de leesbaarheid wordt in onderstaande stappenplan gesproken over 'koper'.

- Op maandag 16 oktober 2017 om 10:00 uur opent, via de website www.annas-hoeve.nl, de inschrijving voor biedingen op één of meerdere kavels. Per kavel komt er een biedingsknop in beeld. Een bieding op een kavel voor deze datum is niet mogelijk.
- De koper kan op maximaal drie verschillende kavels een bieding uitbrengen. Per bieding dient er een apart biedingsformulier te worden ingevuld. U kunt bieden op de kavelprijs per vierkante meter inclusief BTW. De bieding moet hoger liggen dan de aangegeven minimum kavelprijs.
- De koper ontvangt per e-mail een bevestiging van de uitgebrachte bieding, inclusief datum en tijdstip van de bieding.
- Biedingen die zijn uitgebracht door andere geïnteresseerde kopers zijn niet zichtbaar.
- De koper kan gedurende de gehele openstelling van de bidingsperiode nieuwe biedingen uitbrengen op de kavel(s) waarop hij al eerder heeft geboden. Dit geeft de koper de mogelijkheid om tijdens de openstelling van de biedingen zijn bod te verhogen. Let op: alleen het laatst uitgebrachte bod met de daarbij behorende datum en tijdstip is geldig.
- De bidingsstermijn sluit op maandag 23 oktober 2017 om 10:00 uur.

- Toewijzing kavels, optiegesprek

De kavels worden toegewezen aan de hoogsteieder. Na de toewijzing volgen in de periode van 30 oktober 2017 tot 10 november 2017 de optiegesprekken. Op de agenda staan onderwerpen als: toelichting op de procedure en de daarbij horende planning, informatie over de wijk Anna's Hoeve, sanering en duurzaam bouwen. Natuurlijk is er gelegenheid om vragen te stellen.

- Belangrijke voorwaarden bij dit biedingssysteem

- Biedingen die zijn uitgebracht door andere geïnteresseerde kopers zijn niet zichtbaar.
- Bedenk goed welke kavel uw voorkeur geniet, dit mogen er maximaal drie zijn. Voor elke kavel moet u een apart biedingsformulier invullen. Hierbij geldt dat het eerst uitgebrachte bod gelijk staat aan keuze 1, het tweede bod aan keuze 2 en het derde bod aan keuze 3. Bij gelijke biedingen op een kavel wordt de kavel toegewezen aan de koper die het eerste zijn bod heeft uitgebracht. De datum en het tijdstip van de bieding(en) is dus belangrijk.
- De hoogte van het bod, de kavel waarop het bod betrekking heeft en de datum en tijdstip waarop het bod is uitgebracht is bepalend bij het vaststellen van het hoogste bod.
- Het door de koper uitgebrachte bod is niet onderhandelbaar.
- Indien de koper met het hoogste bod niet overgaat tot het tekenen van de optieovereenkomst, wordt de koper met het op één na hoogste bod benaderd voor een optiegesprek. Indien er twee kopers zijn met het op één na hoogste bod (gelijke bieding), wordt de koper die als eerste zijn bod heeft uitgebracht

benaderd voor een optiegesprek. Deze koper wordt benaderd op grond van zijn eerder uitgebrachte bieding, ook deze bieding is niet onderhandelbaar.

- Indien de koper met het op één na hoogste bod niet overgaat tot het tekenen van de optieovereenkomst wordt de daarop volgende koper met het dan hoogste bod benaderd totdat er geen bieders meer zijn. Als er geen bieders meer zijn, dan wordt de eerste koper op de wachtlijst benaderd. Meer informatie hierover vindt u onder het kopje 'wachtlijst'.
- Voor de koper die een bieding heeft uitgebracht is inschrijven op de wachtlijst niet meer mogelijk.

Voorbeeldsituatie

Uitgangspunt

kavel A, minimum kavelprijs per vierkante meter € 600,00

kavel B, minimum kavelprijs per vierkante meter € 600,00

kavel C, minimum kavelprijs per vierkante meter € 610,00

Uitgebrachte biedingen

Bieder X brengt op maandag 16 oktober 2017 om 10:02:16 uur een bod uit van € 605,00 op kavel B (keuze 1)

Bieder Y brengt op maandag 16 oktober 2017 om 10:03:05 uur een bod uit van € 615,00 op kavel A (keuze 1)

Bieder X brengt op maandag 16 oktober 2017 om 10:05:36 uur een bod uit van € 603,50 op kavel A (keuze 2)

Bieder Z brengt op maandag 16 oktober 2017 om 11:30:02 uur een bod uit van € 625,00 op kavel C (keuze 1)

Bieder Y brengt op dinsdag 17 oktober 2017 om 17:05:58 uur een bod uit van € 625,00 op kavel C (keuze 2)

Toewijzing

Kavel A wordt toegewezen aan bieder Y, hij heeft het hoogste bod uitgebracht op deze kavel.

Kavel B wordt toegewezen aan bieder X, hij heeft als enige een bod uitgebracht op deze kavel en is daardoor automatisch de hoogste bieder.

Kavel C wordt toegewezen aan bieder Z, hij heeft samen met bieder Y een gelijke hoogste bieding uitgebracht, echter het bod van bieder Z is eerder binnen gekomen én bieder Y heeft kavel A toegewezen gekregen.

- Wachtlijst

Mocht u niet hoger dan de aangegeven minimum kavelprijs willen bieden, dan kunt u zich inschrijven voor de wachtlijst. Als een kavel op grond van de biedingen niet wordt verkocht, zullen kopers op de wachtlijst worden benaderd. Om in te schrijven voor de wachtlijst gelden de volgende voorwaarden:

- De inschrijving voor de wachtlijst start op woensdag 25 oktober 2017 om 10:00 uur via de website www.annas-hoeve.nl. Inschrijven voor de wachtlijst voor deze datum is niet mogelijk. De inschrijvingstermijn heeft geen specifieke einddatum en loopt door totdat alle kavels verkocht zijn.
- Als de koper zich inschrijft voor de wachtlijst, wordt de door de gemeente vastgestelde minimum kavelprijs gehanteerd. De minimum kavelprijs is niet onderhandelbaar.
- De koper kan zich inschrijven voor één of meerdere kavels, hiervoor is één inschrijfformulier beschikbaar.
- De koper ontvangt per e-mail een bevestiging van de inschrijving, inclusief datum en tijdstip van de inschrijving.
- De koper die als eerste heeft ingeschreven voor de wachtlijst wordt als eerste benaderd. Indien deze koper niet overgaat tot het tekenen van de optieovereenkomst, wordt de volgende op de wachtlijst benaderd. De datum en het tijdstip van inschrijving is dus belangrijk.
- Voor de koper die reeds een bieding heeft uitgebracht is inschrijven voor de wachtlijst niet mogelijk.

- Tekenen optieovereenkomst

De optie op een kavel wordt vastgelegd in een optieovereenkomst. U kunt dat doen door de optieovereenkomst binnen één week na het optiegesprek getekend retour te sturen naar de gemeente. De gemeente zal op haar beurt de overeenkomst tekenen, u ontvangt een volledig ondertekend exemplaar retour.

Als u gebruik maakt van de optie, wordt de kavel gedurende zeven maanden voor u gereserveerd.

Het nemen van een optie, de zogenaamde optievergoeding, kost € 4.250,00 inclusief BTW.

U ontvangt hiervoor van de gemeente een factuur. Deze vergoeding is een reserveringsvergoeding en wordt verrekend met de te betalen koopsom. De optievergoeding vervalt aan de gemeente als de optie niet wordt omgezet in een koopovereenkomst. U kunt de optie met twee maanden verlengen door dit twee weken vòòr het verstrijken van de termijn van zeven maanden schriftelijk bij de gemeente aan te vragen.

- Voorlopig ontwerp

Als u een optie op een kavel heeft, kunt u aan de slag met het ontwerp van uw woning. Belangrijk is dat u een programma van wensen (voor nu én de toekomst) opstelt, dat als leidraad voor de architect of de aannemer kan worden gebruikt. Op basis van het programma van wensen wordt het voorlopig ontwerp opgesteld. Uiterlijk zes maanden na het tekenen van de optieovereenkomst dient u per e-mail het voorlopig ontwerp ter goedkeuring in bij de adviseur vrije kavels van de gemeente.

Het voorlopig ontwerp wordt intern getoetst. Toetsing vindt plaats op stedenbouwkundige, architectonische en planologische aspecten. De toetsing is geen garantie voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, maar dient als haalbaarheidstoets. Aan deze toets zijn geen kosten verbonden.

Als er veel opmerkingen/aanpassingen naar voren komen, kan het voorkomen dat er gevraagd wordt om een aangepast voorlopig ontwerp te maken dat nogmaals getoetst moet worden.

- Koopovereenkomst / waarborgsom

Als het voorlopig ontwerp officieel is getoetst, ontvangt u de koopovereenkomst. Deze dient binnen twee weken getekend retour te worden gezonden aan de gemeente, ter attentie van de adviseur vrije kavels. Na het tekenen van de koopovereenkomst ontvangt u een factuur voor de waarborgsom, ter hoogte € 10.000,00. De waarborgsom wordt na het volledig voldoen van de in de koopovereenkomst gestelde verplichtingen aan u teruggestort.

De waarborgsom vervalt aan de gemeente als de koopovereenkomst wordt ontbonden, bij het niet verkrijgen van een tijdige omgevingsvergunning of bij faillissement.

De afdeling VGI (Vastgoed Geo Informatie) heeft de voorlopige kadastrale grenzen reeds aangewezen, daardoor heeft de kavel al een zelfstandig kadastraal nummer.

De gemeente is bereid om een financieringsvoorbepaald in de koopovereenkomst op te nemen.

Voor meer informatie kunt u terecht bij de adviseur vrije kavels.

- Toetsing en verlenen omgevingsvergunning

Als uw voorlopig ontwerp getoetst is en de koopovereenkomst is getekend, dient u het definitieve ontwerp van uw woning in voor de aanvraag omgevingsvergunning (zie hoofdstuk 3.3).

Uw aanvraag moet uiterlijk vier maanden na het tekenen van de koopovereenkomst bij de gemeente binnen zijn. Als uw aanvraag omgevingsvergunning pas na de bovengenoemde datum binnen is, vervalt uw recht tot koop en vervallen de optievergoeding en de waarborgsom aan de gemeente.

- Juridische levering grond

Een belangrijke stap in het proces is de juridische levering van de grond: de kavel komt officieel in uw eigendom en de koopsom wordt betaald. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op, deze akte kan pas worden opgesteld als u een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft en de kavel bouwrijp is (zie hoofdstuk 5.1). De notariskosten zijn voor rekening van de gemeente. De akte zal passeren bij een door de gemeente aan te wijzen notariskantoor in Hilversum.

- Start bouw

Binnen twee maanden na het ondertekenen van de akte van levering bent u verplicht te starten met de bouw van uw woning. U maakt vier weken voorafgaand aan de start bouw, via de adviseur vrije kavels, een afspraak met de bouwplaatscoördinator, de bouwinspecteur van de gemeente en uw aannemer voor een startgesprek. Tijdens het startgesprek wordt kennisgemaakt en worden de laatste voorbereidingen op de uitvoering besproken, zoals het uitzetten van de kavel, de wijze van funderen, de voorgenomen bouwplannen en de gemeentelijke oplevering van de woning. Voor de overdracht van het werkterrein wordt het terrein door koper en verkoper opgenomen. De gemeente plaats eenmalig piketpaaltjes op de grenzen van de kavel en zet de hoekpunten van de woning uit. Bij de grondoverdracht wordt er een proces verbaal opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend. De bouw van de woning moet regelmatig worden voortgezet en binnen twintig maanden na datum van akte van levering voltooid zijn waardoor de woning geschikt is voor bewoning.

- Woonrijp maken en oplevering

Als de bouw van uw woning is afgerond, de woning volledig voldoet aan de in de koopovereenkomst gestelde verplichtingen en de woning is afgemeld bij de bouwinspecteur, ontvangt u de uitstaande waarborgsom retour. De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van de woonomgeving. Dit gebeurt gefaseerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in het woonrijp maken van de woonstraat en de buurtontsluitingswegen. De woonstraat wordt woonrijp gemaakt als alle woningen gelegen aan deze woonstraat opgeleverd zijn voor bewoning. De buurtontsluitingsweg wordt woonrijp gemaakt als alle daaraan gelegen bouwvelden opgeleverd zijn voor bewoning. Tot die tijd kunt u gebruik maken van de door de gemeente aangelegde bouwwegen, deze worden tevens gebruikt door het bouwverkeer.

- Boetebepalingen uit koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn een aantal boetebepalingen opgenomen indien de afgesproken termijnen en/of gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst niet worden gehaald of nagekomen. Deze boetebepalingen gelden zowel voor koper als verkoper (gemeente Hilversum).

- Aardgasloos bouwen fase 4

De gemeente wil Anna's Hoeve duurzamer en toekomstbestendiger maken. We lopen hiermee vooruit op de eis dat vanaf 2020 woningen energieneutraal moeten worden gebouwd. Bij die visie past het gebruik van fossiele brandstoffen zoals gas niet, daarom wordt fase 4 een aardgasvrije fase. Er wordt geen gasinfrastructuur aanlegt, fase 4 wordt een 'all electric' (volledig verwarmen op elektriciteit) wijk. Daarnaast wil de overheid in 2050 dat alle huishoudens geen gasaansluiting meer hebben. Koken, verwarmen en warm water moet van andere energiebronnen gaan komen. Ook al is het de laatste fase, het is goed om er nu mee te starten.