

Uitgifteprocedure

Beschrijving traject 'start verkoop tot oplevering'

In dit hoofdstuk wordt het traject beschreven vanaf start verkoop tot de oplevering van uw 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 de mogelijkheden van de aangeboden kavels.

- Inschrijving

Via de website www.annas-hoeve.nl kunt u zich inschrijven voor één of meerdere kavels. De inschrijving voor fase 1 start op maandag 14 oktober 2013 om 10:00 uur. U ontvangt per e-mail een bevestiging van uw inschrijving, voorzien van datum en tijd.

- Toewijzing kavels, verkoopgesprek

De toewijzing van de kavels vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de digitale inschrijving bij de gemeente en op basis van beschikbaarheid. Na de toewijzing vinden binnen twee weken de verkoopgesprekken plaats. 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.

- Teken optieovereenkomst

De optie op een kavel wordt vastgelegd in een optieovereenkomst. U kunt dat doen door de optieovereenkomst binnen twee weken na het verkoopgesprek 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 kost 2% van de koopsom inclusief BTW, de zogenaamde optievergoeding. U ontvangt hiervoor van de gemeente een factuur. Deze vergoeding is een reserveringsvergoeding en wordt verrekend met de waarborgsom als u de koopovereenkomst voor de kavel tekent. 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 verder 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 in drievoud 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 van 5% van de koopsom inclusief BTW. De eerder betaalde optievergoeding wordt op de waarborgsom in mindering gebracht.

Z.O.Z.

ANNAS-HOEVE.NL



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.

Vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst zal de afdeling VGI (Vastgoed Geo Informatie) de voorlopige kadastrale grenzen aanwijzen, zodat de kavel een zelfstandig kadastraal nummer heeft.

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

De koper zal bereid moeten zijn om inzage te geven in de aannemingsovereenkomst, daaruit zal blijken welk bedrag er als financieringsvoorbehoud opgenomen kan worden. 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.

De adviseur vrije kavels ontvangt een exemplaar van het ingediende definitieve ontwerp. 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 notariskantoor van Ligten & van Ligten in Hilversum.

- Start bouw

Binnen twee maanden na het ondertekenen van de akte van levering bent u verplicht te starten met de bouw van de woning. U maakt voorafgaand aan de start bouw een afspraak met de bouwplaats coördinator van de gemeente. Voor de overdracht van het terrein wordt het terrein door koper en verkoper opgenomen. De gemeente plaatst eenmalig piketpaaltjes op de grenzen van de kavel. Hiervan wordt een proces verbaal opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend.

Daarnaast maakt u een afspraak met de bouwinspecteur van de afdeling Vergunningen en Handhaven. De inspecteur zet samen met de landmeter de hoekpunten van de woning uit en controleert regelmatig de bouw. 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 woonstraten, de langzaam verkeerroute over het bouwveld en de ontsluitingswegen.

De woonstraat en de langzaam verkeerroute wordt woonrijp gemaakt als alle kavels gelegen aan deze woonstraat en/of langzaam verkeerroute 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 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).