

Uitgifteprocedure

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 Stichtse Vecht en de koper) wordt kort toegelicht.

Informatiebijeenkomst

De gemeente organiseert op woensdag 22 mei 2019 van 19.00 – 20.30 uur, voorafgaand aan de start verkoop, een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst wordt nadere uitleg gegeven over de mogelijkheden van de aangeboden kavels. De informatiebijeenkomst vindt plaats in restaurant N°100 Eten & Drinken, Dorpsstraat 100, Nigtevecht.

Inschrijving (online)

Via de website www.kavelsstichtsevecht.nl kunt u zich inschrijven voor een kavel. De online inschrijving start op woensdag 29 mei 2019 om 09:00 uur en eindigt op woensdag 12 juni om 17:00 uur.

U ontvangt per e-mail een bevestiging van uw inschrijving.

Loting

Kaveltoewijzing vindt plaats door middel van een loting. Een notaris van notariaat de Vecht verzorgt deze loting. De loting is openbaar en vindt plaats op vrijdag 14 juni 2019 om 11.00 uur in restaurant N°100 Eten & Drinken (Dorpsstraat 100, Nigtevecht). Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Toewijzing kavels

De gegadigde met lot nummer 1 krijgt de kavel 'keuze 1' van zijn/haar inschrijfformulier toegewezen.

De gegadigde met lot nummer 2 krijgt de kavel toegewezen volgens de volgorde van zijn/haar inschrijfformulier en op basis van beschikbaarheid.

De gegadigde met lot nummer 3 krijgt de kavel toegewezen volgens de volgorde van zijn/haar inschrijfformulier en op basis van beschikbaarheid.

De gegadigde met lot nummer 4 krijgt de kavel toegewezen volgens de volgorde van zijn/haar inschrijfformulier en op basis van beschikbaarheid.

En zo verder op basis van beschikbaarheid.

Toewijzing van een kavel is eenmalig. Als de gegadigde niet overgaat tot het tekenen van een optieovereenkomst voor de aangeboden kavel vervalt zijn/haar recht op een kavel. Gegadigden kunnen een toegewezen kavel niet omruilen met een kavel die later weer beschikbaar komt.



Wachtlijst

Alle lotnummers die niet direct worden toegewezen aan een kavel komen automatisch op de wachtlijst te staan. Zodra er een kavel vrij komt wordt de wachtlijst, op volgorde van lotnummer, geraadpleegd.

Optiegesprek

Na de toewijzing volgen in de periode van 24 juni tot en met 5 juli 2019 de optiegesprekken. Op de agenda staan onderwerpen als: toelichting op de procedure en de daarbij horende planning, informatie over de omgeving, sloop van het terrein van de voormalige basisschool en duurzaam bouwen. Natuurlijk is er gelegenheid om vragen te stellen.

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.

Als de eerste schetsen van het voorlopig ontwerp op papier staan maakt u een afspraak met het kwaliteitsteam. Dit kwaliteitsteam is speciaal ingesteld voor de nieuwbouw op de kavels in Nigtevecht. Samen met uw architect en de leden van dit team bespreekt u het ontwerp. Tevens wordt er gekeken naar het thema duurzaamheid door middel van de inzet van het instrument 'GPR Gebouw'.

Uiterlijk zes maanden na het tekenen van de optieovereenkomst dient u per e-mail het voorlopig ontwerp ter goedkeuring in bij de adviseur PO van de gemeente. Het voorlopig ontwerp wordt intern getoetst door het kwaliteitsteam. 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 PO. Na het tekenen van de koopovereenkomst ontvangt u een factuur voor de waarborgsom, ter hoogte van € 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.

Het Kadaster heeft de voorlopige kadastrale grenzen reeds digitaal aangewezen, daardoor heeft de kavel al een zelfstandig kadastraal nummer.

De gemeente heeft standaard een financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst opgenomen. Een concept van deze overeenkomst ontvangt u tijdens het optiegesprek.

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. 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. De notariskosten zijn voor rekening van de gemeente. De akte zal passeren bij een door de gemeente aan te wijzen notariskantoor binnen gemeente Stichtse Vecht.

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 PO, 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.



Oplevering en omgeving

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 aannemer is verantwoordelijk voor het herstellen van eventuele schade die tijdens de bouwwerkzaamheden is aangebracht aan de woonomgeving. De beginsituatie van de woonomgeving wordt voor de start bouw vastgelegd in een proces-verbaal.

De gemeente draagt zorg voor het inrichten van de woonomgeving (parkeerplaatsen, inritten, straatverlichting etc.) aan de Dorpsstraat ter hoogte van de vier kavels. Dit gebeurt als alle woningen op de vier kavels aan de Dorpsstraat opgeleverd zijn voor bewoning.

