

INFOAVOND	WO 19 april
START INSCHRIJVING	DO 20 april
EIND INSCHRIJVING	WO 17 mei voor 10.00 uur
TOEWIJZING/LOTING	DI 30 mei aanvang 19.30 loting 20.00 uur
ONDERTEKENEN KOOPVEREENKOMST	VR 8 september

Om voor de definitieve grondoverdracht in het bezit te zijn van een onherroepelijke bouwvergunning, zijn deze termijnen handig om in de gaten te houden:

ONTWIKKELING BOUWPLAN ----- Vóór 5 juli
Start binnen 6 weken na toewijzing kavel en vóór ondertekening koopovereenkomst.
Aanvraag vooroverleg met voorontwerp van de woning, behandeltermijn is 2-4 weken.

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING ----- Binnen 8 weken na goedkeuring definitief ontwerp.
Met uitwerkingen van de woning, behandeltermijn is 8 weken.

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING ----- 6 weken ter inzage tot onherroepelijk.
Genoemde termijnen kunnen langer of korter zijn afhankelijk van de compleetheid en eventuele benodigde aanvullingen en/of strijdigheden.

GRONDOVERDRACHT ----- Vóór 22 december 2023
START BOUW ----- Binnen 1 jaar na dagtekening bouwvergunning.



In 8 stappen naar uw eigen woning

Heeft u al ideeën voor een woning naar eigen ontwerp? Hieronder leest u hoe u in acht stappen van oriëntatie op een kavel naar de start van de bouw gaat.

STAP 5: MAKEN VAN EEN BOUWPLAN

Nadat u een kavel toegewezen heeft gekregen, kunt u aan de slag met de ontwikkeling van een bouwplan. Het bouwplan heeft u nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw (zie stap 6). Het is belangrijk dat u bij het maken van het plan de bebouwingsrichtlijnen volgt (zie kavelpaspoorten). U maakt achtereenvolgens een schetsontwerp/ voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Wij adviseren u om binnen 6 weken na toewijzing van de kavel een schetsontwerp / voorlopig ontwerp aan de gemeente voor te leggen.

Schetsontwerp / voorlopig ontwerp

Op basis van de randvoorwaarden en uw wensen maakt u samen met een architect of aannemer een schetsontwerp. Dit ontwerp geeft een eerste indruk van de situering, de stijl en de indeling van de woning en het erf. Het bestaat onder andere uit redelijk gedetailleerde gevelaanzichten. Ook worden de belangrijkste materialen en kleuren aangeduid.

Staat alles op papier, dan legt u uw plannen voor in een vooroverleg van de gemeente. Zo kunt u in een vroeg stadium advies krijgen over uw bouwplan en voorkomt u dat u kosten maakt voor een woningontwerp dat niet acceptabel is. Een vooroverleg is gratis. U kunt hiervoor een afspraak maken via het team Vergunningverlening, telefoonnummer 14038.

Definitief ontwerp

Op basis van het advies en principeoordeel, kunt u het bouwplan uitwerken naar een definitief ontwerp. Bij een definitief ontwerp is alles in detail vastgelegd, zodat het geschikt is om te dienen als basis voor de bouw aanvraag. De gemeente beoordeelt het definitief ontwerp. Als dat akkoord is, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen.

STAP 6: AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING

Wij adviseren u om een omgevingsvergunning zo snel mogelijk nadat uw definitief ontwerp is goedgekeurd aan te vragen. Hiervoor geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet maakt het mogelijk om met één vergunning meerdere vergunningen tegelijk aan te vragen, bijvoorbeeld voor het bouwen en/of voor het maken van een uitweg. De medewerkers van het team Vergunningverlening kunnen u meer over de Wabo vertellen. Voor de aansluiting op de riolering heeft u een aparte vergunning nodig. U moet de omgevingsvergunning online aanvragen op www.omgevingsloket.nl. Met de aanvraag stuurt u ook uw bouwplan mee. Dit zijn de tekeningen van het huis en de inrichting van de kavel. De gemeente beoordeelt uw bouwplan inhoudelijk en toetst deze aan de wettelijke voorschriften. Als alles akkoord is, krijgt u de vergunning.

STAP 7: GRONDOVERDRACHT

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft u 4 maanden de tijd om de kavel af te nemen (notariële overdracht). Als de overdracht niet binnen deze termijn plaatsvindt, wordt de wettelijke rente gerekend over het aankoop-bedrag. Dit is wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW op jaarbasis, exclusief omzetbelasting. Deze rente is niet aftrekbaar van uw inkomstenbelasting. U maakt zelf een afspraak met de notaris voor de grondoverdracht (akte van levering). De keuze van notaris is vrij. Uiterlijk op de datum van de grondoverdracht dient u de koopsom te voldoen aan de notaris. Zodra de grondoverdracht heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouw-kavel. Na de overdracht wordt het inschrijfgeld zo spoedig mogelijk aan u geretourneerd.

STAP 8: START BOUW

Binnen een jaar na de grondoverdracht moet u starten met de bouw van uw woning.

STAP 1: ORIËNTATIE

In de periode tussen de informatiebijeenkomst en het eind van de inschrijving, heeft u tijd om zich te oriënteren op uw wensen en mogelijkheden. Deze brochure en de kavelpaspoorten helpen u daarbij.

STAP 2: INSCHRIJVING

De verkoop start op donderdag 20 april. U kunt zich vanaf dat moment gedurende vier weken inschrijven voor een kavel op Over de Weede. Op woensdag 17 mei 2023 om 10.00 uur sluit de inschrijftermijn. Het inschrijfformulier is vanaf donderdag 20 april te downloaden via www.zwartewaterland.nl/fase-1b-hasselt-over-de-weede en verkrijgbaar bij de receptie van het gemeentehuis. Ingevulde formulieren kunt u inleveren op, of versturen naar het gemeentehuis in Hasselt, Telvorenstraat 2 ter attentie van mevrouw G. van Dalfsen.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- * U kunt alleen inschrijven als u 18 jaar of ouder bent en als u de kavel zelf wilt bewonen.
- * Er mag maximaal één formulier per toekomstig huishouden ingeleverd worden.
- * Voor een kavel voor een twee-onder-één-kapwoning, kunt u zich alleen met een medebouwer inschrijven.
- * Als u in contact wilt komen met een medebouwer kunt u zich opgeven voor de lijst van zoekenden. U kunt dan zelf contact zoeken met een medebouwer. Indien er belangstelling voor is organiseren wij voor de zoekenden op de lijst een avond waarop u via een speeddate met elkaar in gesprek kunt gaan. Hierover ontvangt u t.z.t. nog informatie.
- * Inschrijven kost € 500,00. Het inschrijfgeld moet uiterlijk op woensdag 17 mei vóór 10.00 uur zijn bijgeschreven op bankrekeningnummer NL91 BNGH 028.50.92.871 t.n.v. gemeente Zwartewaterland o.v.v. Inschrijfgeld De Weede Hoven.

Uw inschrijving wordt niet in behandeling genomen als u niet aan de voorwaarden voldoet, het formulier niet correct is ingevuld of te laat is ingeleverd.

STAP 3: KAVELTOEWIJZING

De verdeling en toewijzing van de kavels gaat via een loting.

- * Tijdens de loting maakt u, als u aan de beurt bent, een keuze voor een specifieke kavel.
- * Als de door u gewenste kavel(s) al is (zijn) vergeven, kunt u voor één van deze kavels op een reservelijst komen. U ontvangt dan uw inschrijfgeld retour.

De kaveltoewijzing vindt plaats op dinsdag 30 mei om 20.00 uur door notaris de heer Tjeenk Willink. Dit gebeurt op het gemeentehuis volgens de uitgiftevoorwaarden en het lotingsreglement. Via www.zwartewaterland.nl/fase-1b-hasselt-over-de-weede kunt u de volledige tekst van de 'uitgiftevoorwaarden en lotingsreglement kavels particuliere ontwikkeling' bekijken.

STAP 4: TEKENEN KOOPVEREENKOMST

Als u een kavel toegewezen krijgt, ontvangt u na de loting een toewijzingsbrief en de koopovereenkomst. De algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouw van de gemeente Zwartewaterland zijn op de koop van toepassing. Deze zijn in te zien op www.zwartewaterland.nl/fase-1b-hasselt-over-de-weede

De koopovereenkomst moet u binnen 16 weken na verzending van de toewijzingsbrief voor akkoord ondertekenen en bij de gemeente inleveren. Deze periode is ruim, zodat u voldoende tijd heeft om in deze periode een (goedgekeurd) bouwplan te ontwikkelen. Wanneer u de koopovereenkomst voor akkoord heeft ondertekend en wij deze tijdig hebben ontvangen, wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Na goedkeuring ontvangt u een wederzijds getekend digitaal exemplaar van de koopovereenkomst. Wanneer u niet op de aangeboden koopovereenkomst wenst in te gaan, laat u ons dit schriftelijk zo snel mogelijk (uiterlijk binnen 16 weken) weten. Reageert u niet binnen 16 weken, dan komt het aanbod te vervallen. In beide gevallen is de gemeente dan vrij om de kavel voor een derde te reserveren. Het inschrijfgeld wordt geretourneerd als de akte is gepasseerd. Gaat u niet in op de aangeboden koopovereenkomst dan komt uw recht op retournering van het inschrijfgeld te vervallen.



Grondprijzen



GRONDPRIJZEN VELD 1

PO1	TYPE WONING	VOORLOPIGE STRAATNAAM	OPPERVL. CIRCA IN M2	KOOPSOM EXCL. BTW EN KOSTEN KOPER	21% BTW	KOOPSOM INCL. BTW EXCL. KOSTEN KOPER
1	Vrijstaand	Bakkersgilde	546	€ 191.400,00	€ 40.194,00	€ 231.594,00
2	Vrijstaand	Bakkersgilde	491	€ 193.355,80	€ 40.604,72	€ 233.960,52
3	Vrijstaand	Bakkersgilde	594	€ 204.600,00	€ 42.966,00	€ 247.566,00
4	Vrijstaand	Bakkersgilde	677	€ 227.425,00	€ 47.759,25	€ 275.184,25
5	Vrijstaand	Bakkersgilde	604	€ 207.350,00	€ 43.543,50	€ 250.893,50
6	Vrijstaand	Bakkersgilde	593	€ 204.325,00	€ 42.908,25	€ 247.233,25
7	Vrijstaand	Bakkersgilde	538	€ 189.200,00	€ 39.732,00	€ 228.932,00
8	Vrijstaand	Bakkersgilde	594	€ 204.600,00	€ 42.966,00	€ 247.566,00
9	Vrijstaand	Bakkersgilde	527	€ 186.175,00	€ 39.096,75	€ 225.271,75
10	Vrijstaand	Bakkersgilde	420	€ 165.396,00	€ 34.733,16	€ 200.129,16
11	Vrijstaand	Bakkersgilde	489	€ 192.568,20	€ 40.439,32	€ 233.007,52
12	Vrijstaand	Bakkersgilde	592	€ 204.050,00	€ 42.850,50	€ 246.900,50
13	Vrijstaand	Bakkersgilde	536	€ 188.650,00	€ 39.616,50	€ 228.266,50
14	Vrijstaand	Bakkersgilde	503	€ 179.575,00	€ 37.710,75	€ 217.285,75
15	Vrijstaand	Bakkersgilde	533	€ 187.825,00	€ 39.443,25	€ 227.268,25
16	Vrijstaand	Bakkersgilde	674	€ 226.600,00	€ 47.586,00	€ 274.186,00
17	Vrijstaand	Bakkersgilde	526	€ 169.000,00	€ 35.490,00	€ 204.490,00
18	Vrijstaand	Bakkersgilde	530	€ 170.000,00	€ 35.700,00	€ 205.700,00
19	Vrijstaand	Bakkersgilde	612	€ 209.550,00	€ 44.005,50	€ 253.555,50

GRONDPRIJZEN VELD 2

PO1	TYPE WONING	VOORLOPIGE STRAATNAAM	OPPERVL. CIRCA IN M2	KOOPSOM EXCL. BTW EN KOSTEN KOPER	21% BTW	KOOPSOM INCL. BTW EXCL. KOSTEN KOPER
1	Vrijstaand	Smidsgilde	551	€ 192.775,00	€ 40.482,75	€ 233.257,75
2	Vrijstaand	Smidsgilde	485	€ 173.387,50	€ 36.411,38	€ 209.798,88
3	Vrijstaand	Smidsgilde	499	€ 178.392,50	€ 37.462,43	€ 215.854,93
4	Vrijstaand	Smidsgilde	501	€ 179.025,00	€ 37.595,25	€ 216.620,25
5	Vrijstaand	Smidsgilde	471	€ 168.382,50	€ 35.360,33	€ 203.742,83
6	Vrijstaand	Veerschippersgilde	570	€ 202.750,00	€ 42.577,50	€ 245.327,50
7	Vrijstaand	Veerschippersgilde	525	€ 168.750,00	€ 35.437,50	€ 204.187,50
8	Twee-onder-één-kap	Veerschippersgilde	402	€ 124.620,00	€ 26.170,20	€ 150.790,20
9	Twee-onder-één-kap	Veerschippersgilde	419	€ 129.890,00	€ 27.276,90	€ 157.166,90
10	Vrijstaand	Kramersgilde	538	€ 172.000,00	€ 36.120,00	€ 208.120,00
11	Twee-onder-één-kap	Kramersgilde	371	€ 115.010,00	€ 24.152,10	€ 139.162,10
12	Twee-onder-één-kap	Kramersgilde	340	€ 105.400,00	€ 22.134,00	€ 127.534,00

Bij verlening van de omgevingsvergunning wordt de straatnaam en huisnummer toegekend. De genoemde straatnaam is voorlopig.

WAT KOST BOUWEN

Met welke kosten moet u rekening houden?



Als hulpmiddel geven we u een overzicht van de kosten waarmee u onder andere rekening moet houden. Het overzicht is niet volledig, maar geeft wel een indruk.

Uw financieel adviseur, aannemer, notaris en de gemeente kunnen u hierover verder informeren.



HYPOTHEEKKOSTEN

- » U betaalt advieskosten voor financieel advies en bemiddeling.
- » Voor het afsluiten van een hypotheek en de verzekeringen betaalt u afsluitkosten.

NOTARISKOSTEN

- » Kosten van de akte(n) en kosten van de gronduitgifte zoals kadastraal recht, kosten inschrijvingsakte(n), en belastingen. Dit zijn de 'kosten koper'.

OVER BRUGGINGSKOSTEN

- » Een overbruggingskrediet is een lening om de periode te overbruggen waarin je een nieuw huis hebt gekocht, maar het oude huis nog niet is verkocht. De rente die u over het overbruggingskrediet betaalt, is doorgaans (maar niet altijd) iets hoger dan de rente over een 'normale' hypotheek.

GRONDPRIJS DIE U AAN DE GEMEENTE BETAALT

- » Grondkosten: koopsom van de bouwkael en btw.
- » Rentekosten: als u de leveringsakte later dan de in de koopovereenkomst genoemde periode van 3 maanden bij de notaris ondertekent betaalt u de gemeente tot het moment van levering de wettelijke rente over de koopsom. Deze rente wordt belast met 21% btw.

INSCHRIJFKOSTEN BOUWKAVEL

- » Voor inschrijving is een bedrag vastgesteld van € 500,00. Dit bedrag wordt na de aktepassering zo spoedig mogelijk aan u terugbetaald. Als u besluit geen koopovereenkomst aan te gaan, vervalt het bedrag aan de gemeente. Bij uitloting krijgt u het bedrag terug.

LEGESKOSTEN

- » Legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning en eventueel bijkomende kosten (zoals ontheffings- en afwijkingsmogelijkheden).
- » In/uitrit vergunning. Deze vergunning is een onderdeel van de Omgevingsvergunning en kunt u gelijktijdig aanvragen met uw bouwvergunning.
- » Kosten voor de aansluiting op het riool worden opgenomen in de koopovereenkomst (tarief 2023 € 719,00, wordt jaarlijks geïndexeerd).

KOSTEN ONTWERP WONING

- » Honorarium voor onder andere de architect, constructeur en installatie-adviseur.

BOUWKOSTEN

- » Aanneemsom en sonderingskosten.
- » Materiaal- en loonkosten.
- » Opslagen (algemene kosten, winst en risico, btw).
- » Stelposten, bv. sanitair en keuken.

TUINAANLEG

- » Evt. ontwerp.
- » Bestrating, bomen en planten.

KOSTENRAMING

- » Een globale kostenraming kunt u maken met behulp van www.watkostbouwen.nl