

# Het koopproces

---



## Inhoudsopgave

Het Koopproces .....	3
1.1 Inschrijvingsprocedure .....	3
1.1.1 Inschrijfformulier .....	3
1.1.2 Inschrijfvoorwaarden .....	3
2.1 Loting .....	3
2.1.1 Uitnodiging .....	4
2.1.2 Volmacht .....	4
3.1 Kavelverkoopdag .....	4
4.1 koopovereenkomst .....	4
4.1.1 Koopovereenkomst onderteken .....	4
4.1.2 Ontbinding koopovereenkomst door koper .....	5
5.1 Koopsom .....	5
5.1.1 Waarborgsom .....	5
5.1.2 Rente .....	5
6.1 Naar de notaris .....	6
6.2 Overzicht van relevante termijnen .....	6

### Disclaimer

*De informatie in dit document wordt beschikbaar gesteld door de Gemeente Velsen. Wij doen ons uiterste best om de inhoud van dit document zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk te maken. Toch kan het mogelijk zijn dat informatie incompleet, incorrect of verouderd is.*

*Aan de geboden informatie kunnen geen rechten worden ontleend en de Gemeente Velsen is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie. Het auteursrecht op dit document, waaronder vormgeving, tekst, fotomateriaal, logo's en grafische voorstellingen, berust uitdrukkelijk bij de Gemeente Velsen of haar licentiegevers. Het is – behoudens wettelijke uitzonderingen – de gebruiker van dit document niet toegestaan om de inhoud van het document te wijzigen, te verkopen, in licentie te geven, geheel of gedeeltelijk te verveelvoudigen en/of openbaar te maken, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Velsen.*

# Het Koopproces

## 1.1 Inschrijvingsprocedure

De aankondiging van de inschrijving voor de loting is via de digitale nieuwsbrief, [www.pioniereninijmuiden.nl](http://www.pioniereninijmuiden.nl), de Facebookpagina van gemeente Velsen en de Facebookpagina van Pionieren in IJmuiden aangekondigd.

U krijgt twee weken de tijd om u in te schrijven. Het inschrijfformulier zal van maandag 9 november 2020 om 9.00 uur t/m zondag 22 november 2020 beschikbaar zijn op de website [www.pioniereninijmuiden.nl](http://www.pioniereninijmuiden.nl).

### 1.1.1 Inschrijfformulier

Via DigiD wordt u verzocht om het inschrijfformulier in te vullen.

Nadat u het formulier volledig en naar waarheid heeft ingevuld drukt u op “verstuur”, dan komt uw formulier binnen op een e-mailadres van de gemeente. U krijgt een (automatische) bevestiging van ontvangst met een nummer. Dit nummer is uw registratienummer en niet uw volgnummer van de loting.

Formulieren die na 22 november 2020 binnenkomen, zijn te laat en worden niet geaccepteerd, ondanks dat u een automatische bevestiging ontvangt.

### 1.1.2 Inschrijfvoorwaarden

De inschrijfvoorwaarden zijn:

- U dient 18 jaar of ouder te zijn om aan de inschrijving mee te kunnen doen.
- U kunt één inschrijfformulier invullen per persoon. Meerdere inschrijving per persoon zijn niet toegestaan. Indien er sprake is van meerdere inschrijvingen per persoon, dan wordt slecht één inschrijving geaccepteerd.
- De inschrijving is niet overdraagbaar aan een derde. De inschrijving is dus ook niet overdraagbaar aan bijvoorbeeld partners. Bij het kopen van een kavel is het wel mogelijk dat de partner/derde de koopovereenkomst mede ondertekend als koper, zijnde toekomstig mede eigenaar.

De inschrijfformulieren worden getoetst aan de inschrijfvoorwaarden. Alleen inschrijfformulieren die voldoen aan alle inschrijfvoorwaarden zijn geldig en doen mee aan de loting. Alle geldige inschrijvingen hebben gelijke kansen tijdens de loting.

Aan de inschrijving van de loting zijn geen kosten verbonden.

## 2.1 Loting

De geldige inschrijvingen (inschrijvingen die voldoen aan de inschrijfvoorwaarden en op tijd zijn ontvangen) worden door de gemeente doorgestuurd naar de notaris. De notaris bepaalt via loting de volgorde (het volgnummer) waarop de inschrijvers een keuze mogen maken voor een kavel.

Op 23 november 2020 zal de loting plaatsvinden bij notariskantoor De Kiewit, Buijsman en Wientjes in Santpoort-Noord. Enkele dagen daarna krijgt u een mail van de gemeente met daarin uw volgnummer, dat door de loting is bepaald. Degene met volgnummer 1 heeft de eerste keuze, volgnummer 2 heeft de tweede keuze enzovoort.

De hoogte van uw volgnummer bepaalt verder of u wordt uitgenodigd voor de kavelverkoopdag. Voor de kavelverkoopdag worden de personen met de eerste 31 volgnummers uitgenodigd.

### **2.1.1 Uitnodiging**

De uitnodiging zal per mail worden verstuurd. Indien u verhinderd bent, kunt u iemand een volmacht geven om u te vertegenwoordigen op de kavelverkoopdag. Informatie over de volmacht vindt u onder punt 2.1.2.

Indien u verhinderd bent en u heeft geen volmacht gegeven aan iemand om u te vertegenwoordigen, dan vervalt uw volgnummer en kunt u dus geen keuze maken voor een kavel.

### **2.1.2 Volmacht**

Het afgeven van een volmacht is alleen mogelijk indien de gevolmachtigde in het bezit is van een geldig legitimatiebewijs van zichzelf én een kopie van het geldige legitimatiebewijs van de volmachtgever én een volledig correct ingevuld en een door beide ondertekende volmacht .

U wordt verzocht om gebruik te maken van de volmacht op de website.

De volmacht kan na de loting gedownload worden op de website [www.pioniereninijmuiden.nl](http://www.pioniereninijmuiden.nl).

## **3.1 Kavelverkoopdag**

Tijdens de kavelverkoopdag op 1 december 2020 krijgt u op volgorde van volgnummer de gelegenheid een kavel te kiezen en de koopovereenkomst te ondertekenen.

Gaat de kavel van uw eerste keuze net voor uw neus naar iemand anders en kiest u geen andere kavel, dan vervalt uw volgnummer en heeft u geen recht meer op het kiezen van een kavel.

Mocht u of uw gevolmachtigde niet op de kavelverkoopdag aanwezig zijn, dan vervalt uw volgnummer en heeft u geen recht meer op het kiezen van een kavel.

Wanneer u niet bij de eerste 31 genodigden zit, wordt u benaderd in het geval er een over is of iemand niet is op komen dagen. Uw volgnummer blijft in dat geval gehandhaafd.

## **4.1 koopovereenkomst**

Het model van de koopovereenkomst komt voor de loting op de website [www.pioniereninijmuiden.nl](http://www.pioniereninijmuiden.nl) te staan. Over de inhoud van de koopovereenkomst kan niet worden onderhandeld.

Op de kavelverkoopdag zal in de met u te sluiten koopovereenkomst uw persoonsgegevens, de gegevens omtrent de door u gekozen kavel en de koopsom van deze kavel worden ingevuld.

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst bent u nog geen eigenaar van de kavel.

De eigendomsoverdracht van de kavel vindt plaats bij de notaris. Zie hoofdstuk 6.1 'naar de notaris'.

### **4.1.1 Koopovereenkomst ondertekenen**

Heeft u een kavel uit mogen kiezen op de kavelverkoopdag, dan wordt op deze dag direct met u een koopovereenkomst voor die kavel gesloten. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst bent u een bedrag verschuldigd van € 500,- als vergoeding voor de door de gemeente gemaakte en te maken administratieve kosten. Deze vergoeding voldoet u gelijk per pin.

Wanneer u de koopovereenkomst niet ondertekent of de vergoeding van € 500,- niet direct voldoet dan vervalt uw keuze voor een kavel/volgnummer en heeft u geen recht meer op het kiezen van een kavel.

#### 4.1.2 Ontbinding koopovereenkomst door koper

U heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, binnen vier maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst. Binnen deze termijn van vier maanden kunt u diverse zaken regelen en nader onderzoeken, zoals de financiering. De termijn van vier maanden wordt niet verlengd.

Indien u een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde, dient u hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de hiervoor vermelde termijn van vier maanden bij aangetekende brief kennis te geven aan de gemeente.

Indien u de koopovereenkomst ontbindt heeft u geen recht op restitutie van de door u betaalde vergoeding van € 500,-.

Het al dan niet verkrijgen van een omgevingsvergunning is voor rekening en risico van u als koper. Het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning en/of andere benodigde toestemmingen na de zo even genoemde termijn van vier maanden is geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.

### 5.1 Koopsom

De koopsom van de kavel is een vrij op naam prijs. Dat houdt in dat alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en levering, waaronder begrepen de omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, de kosten van kadastrale opmeting, het opmaken van de notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventueel aanwezige zakelijke rechten in de koopsom zijn inbegrepen.

De eventuele verschuldigde rente, zoals genoemd in de koopovereenkomst, zijn niet in de koopsom inbegrepen. Deze rente bent u dus verschuldigd aan de gemeente.

#### 5.1.1 Waarborgsom

Vier maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst door u, ontvangt u van de gemeente een factuur voor het voldoen van de waarborgsom. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kunt u ook kiezen om binnen bovengenoemde termijn een onvoorwaardelijke bankgarantie aan de gemeente te overleggen.

Let op dat u zich houdt aan de termijnen. De gemeente kan bij het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het overleggen van de bankgarantie u rente over de waarborgsom in rekening brengen, danwel de koopovereenkomst ontbinden.

#### 5.1.2 Rente

U bent over het tijdvak aanvangende zes maanden nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend tot aan de datum van eigendomsoverdracht van de kavel rente verschuldigd aan de gemeente over de koopsom minus de waarborgsom. Het rentepercentage wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld en bedraagt voor het jaar 2020 twee procent. Over deze rente is omzetbelasting verschuldigd. Deze rente en omzetbelasting zijn niet in de koopsom inbegrepen en dient u aan de gemeente te voldoen bij de eigendomsoverdracht.

Naast deze rente kan u dus mogelijk rente verschuldigd zijn over de waarborgsom.

## 6.1 Naar de notaris

Zodra de koopovereenkomst door u en de gemeente zijn getekend, stuurt de gemeente een kopie van de koopovereenkomst naar de notaris. De notaris stelt op basis van de koopovereenkomst een leveringsakte op.

De feitelijke en de juridische eigendomsoverdracht van de door u aangekochte kavel vindt plaats bij de notaris als de notariële akte wordt gepasseerd. Op dat moment wordt u eigenaar van de kavel. Bij deze notariële eigendomsoverdracht vindt eveneens de financiële afwikkeling plaats.

De eigendomsoverdracht van de kavel dient binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst door u, plaats te vinden bij notariskantoor De Kiewit Buijsman en Wientjes, Hoofdstraat 236 te Santpoort-Noord ( Postbus 551, 2070 AN Santpoort-Noord; telefoon: 023-5383434; e-mail: info@dekiewit.nl). De gemeente heeft dit kantoor als “projectnotaris” aangewezen.

Het is niet mogelijk dat een andere notariskantoor dan het voornoemde notariskantoor zorgdraagt voor de eigendomsoverdracht. Voor het bepalen van de datum van eigendomsoverdracht bent u verantwoordelijk. U dient hiervoor contact op te nemen met het notariskantoor.

Kosten voor notariële werkzaamheden zoals bijvoorbeeld, het vestigen van een hypotheekrecht ten gunste van de financierder zitten niet inbegrepen in de koopsom. Deze bent u zelf verschuldigd aan de notaris. Hiervoor kunt u eventueel een ander notariskantoor dan het voornoemde kantoor benaderen.

## 6.2 Overzicht van relevante termijnen

Zelf een huis (laten) bouwen kost tijd. Hieronder staan de relevante maximale termijnen op een rijtje. Hiervoor geldt dat deze ingekort kunnen worden als u uw zaken sneller op orde heeft en de volgende stap aan kunt en wil gaan.

<b>Wat</b>	<b>Maximale termijn</b>
Inschrijving loting	9 november 2020 t/m 22 november 2020
Kavelverkoopdag	1 december 2020
Koopovereenkomst ondertekenen	1 december 2020
Ontbinding koopovereenkomst door de koper	Binnen 4 maanden na ondertekening koopovereenkomst
Waarborgsom	4 maanden na ondertekening koopovereenkomst
Akte van levering bij notaris	Binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst
Bebouwing gebruiksklaar	Binnen 24 maanden na akte van levering