

# 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 .....	3
2.1.2 Volmacht .....	4
3.1 Kavelverkoopdag .....	4
4.1 koopovereenkomst .....	5
4.1.1 Koopovereenkomst ondertekenen .....	5
4.1.2 Ontbinding koopovereenkomst door koper .....	5
5.1 Koopsom .....	5
5.1.1 Waarborgsom .....	6
5.1.2 Rente .....	6
6.1 Naar de notaris .....	6
6.2 Overzicht van relevante termijnen .....	7

### 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 inschrijving voor de kavels aan de Lagersstraat in IJmuiden en de Van Diepenstraat in Velsen-Noord heeft in 2020 plaats gevonden.

### 1.1.1 Inschrijfformulier

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

U kreeg een (automatische) bevestiging van ontvangst met een zaak-nummer. Formulieren die na zondag 22 november 2020 binnen kwamen, zijn niet meer geaccepteerd, ondanks dat u een automatische bevestiging ontvangt.

Uw zaak-nummer werd via de loting gekoppeld aan een volgnummer.

### 1.1.2 Inschrijfvoorwaarden

De inschrijfvoorwaarden zijn/waren:

- 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 zijn getoetst aan de inschrijfvoorwaarden. Alleen inschrijfformulieren die voldeden aan alle inschrijfvoorwaarden zijn geldig bevonden en hebben meegedaan met de loting. Alle geldige inschrijvingen hadden gelijke kansen tijdens de loting.

## 2.1 Loting

De geldige inschrijvingen zijn 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 30 november 2020 vond de loting plaats bij notariskantoor De Kiewit, Buijsman en Wientjes in Santpoort-Noord. Enkele dagen daarna kreeg 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.

### 2.1.1 Uitnodiging kavelverkoopdag

Wij organiseren tenminste 2 kavelverkoopdagen (15 december 2020 en 11 februari 2021). 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.

Volgnummerhouders 1 t/m 22 van de locatie Van Diepenstraat en volgnummers 1 t/m 16 van de locatie Lagersstraat zijn per mail uitgenodigd voor de eerste kavelverkoopdag. Volgnummerhouders

23 t/m 33 van de locatie Van Diepenstraat en volgnummers 17 t/m 24 van de locatie Lagersstraat zijn per mail uitgenodigd voor de tweede kavelverkoopdag.

Als na de eerste 2 kavelverkoopdagen nog kavels beschikbaar zijn gaan wij bedenken hoe wij de verkoop van de laatste kavels gaan aanpakken. Bent u eerder nog niet uitgenodigde voor de verkoop, dan blijft uw volgnummer staan (gehandhaafd).

### 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

De kavelverkoopdag op 11 februari 2021 vindt telefonisch plaats. U krijgt voorafgaand aan de verkoopdag per mail een bericht met het tijdstip waarop wij u bellen. U krijgt op volgorde van volgnummer de gelegenheid een kavel te kiezen. De verkoop gaat als volgt:

1. Tijdens het telefoongesprek kiest u een kavel van de locatie waarvoor u zich heeft ingeschreven uit. Mocht de kavel van uw voorkeur al verkocht zijn, dan kunt u natuurlijk voor een andere nog resterende kavel kiezen op die locatie;
2. Als u een kavel heeft uitgekozen ontvangt u van ons per post de koopovereenkomst in tweevoud en een factuur voor een bedrag van € 500,--;
3. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst bent u dit bedrag van € 500,- verschuldigd als vergoeding voor de administratieve kosten van de gemeente;
4. U stuurt de twee ondertekende overeenkomsten (inclusief een kopie van uw geldige legitimatiebewijzen en indien u samen koopt: een kopie van het geldige legitimatiebewijs van de persoon met wie de kavel koopt);
5. Zodra u de twee koopovereenkomsten ondertekend naar ons terug stuurt én de € 500,-- betaald zal de gemeente de overeenkomst ondertekenen en dan is de koop definitief gesloten;
6. Mocht u de koopovereenkomst na de aankoop willen ontbinden (zie ook artikel 14 modelkoopovereenkomst op [www.pioniereninijmuiden.nl](http://www.pioniereninijmuiden.nl)) dan bent u de € 500,-- kwijt;
7. Zodra wij de 2 getekende koopovereenkomsten, én uw bijdrage van € 500,-- hebben ontvangen, sturen wij u één mede door de gemeente ondertekende koopovereenkomst terug.

### Let op:

- Kunnen wij u tijdens de kavelverkoopdag tussen de aangegeven tijden niet bereiken dan vervalt uw volgnummer;
- Maakt u tijdens de kavelverkoopdag geen keuze voor een kavel dan vervalt uw volgnummer;
- Bij het niet op tijd betalen van de € 500,- tekent de gemeente niet en wordt de koopovereenkomst niet gesloten en vervalt uw volgnummer;
- Zodra de koop door beide partijen is getekend, is de overeenkomst definitief en ook dan vervalt uw volgnummer;
- Als uw volgnummer vervalt, komt u niet meer in aanmerking voor een kavel van dit project.

## 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.

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 kaververkoopdag, dan ontvangt u van ons per post de koopovereenkomst in tweevoud en een factuur voor een bedrag van € 500,-;

Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst bent u dit bedrag verschuldigd als vergoeding voor de administratieve kosten van de gemeente. U stuurt de twee ondertekende overeenkomsten met een kopie van uw geldige legitimatiebewijs en indien u samen koopt: een kopie van het geldige legitimatiebewijs van de persoon met wie de kavel koopt. Zodra u de twee koopovereenkomsten ondertekend ( met kopie(en) van geldige legitimatie) naar ons terug stuurt en de € 500,- betaald is de koop definitief gesloten.

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, voor de locatie Van Diepenstraat binnen vier maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst en voor de locatie Lagersstraat voor 1 juli 2021. Binnen deze voornoemde termijn kunt u diverse zaken regelen en nader onderzoeken, zoals de financiering. De voornoemde termijn 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

Voor de locatie Van Diepenstraat ontvangt u vier maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst door u, van de gemeente een factuur voor het voldoen van de waarborgsom. Voor de locatie Lagersstraat dient de factuur voor de waarborgsom voor 1 juli 2021 te zijn voldaan. 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, voor 2021 1,75 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 financier 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
Kavelverkoopdagen	15 december 2020/11 februari 2021
Koopovereenkomst ondertekenen	Binnen 2 weken na ontvangst koopovereenkomst
Ontbinding koopovereenkomst door de koper	Locatie Van Diepenstraat: Binnen 4 maanden na ondertekening koopovereenkomst Locatie Lagerstraat: voor 1 juli 2021
Waarborgsom	Locatie Van Diepenstraat: 4 maanden na ondertekening koopovereenkomst Locatie Lagerstraat: voor 1 juli 2021
Akte van levering bij notaris	Locatie Van Diepenstraat: Binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst Locatie Lagerstraat: na 1 juli 2021 en voor 1 september 2021
Bebouwing gebruiksklaar	Binnen 24 maanden na akte van levering