

Stappenplan aankoop kavel Aan de Kreek

Een eigen huis bouwen is een geweldig avontuur; uitdagend, maar niet zonder hobbels en valkuilen. Als opdrachtgever voor de gebiedsontwikkeling van DUIN en als verkoper van de zelfbouwkavels wil Amvest je hierbij begeleiden. Je wordt gekoppeld aan een kavelcoach

die je gaat helpen vanaf de eerste schetsen tot aan de aanvraag van de omgevingsvergunning. Zodat je snel kan starten met de bouw van je droomhuis. Op deze pagina's schetsen wij het traject dat je moet doorlopen om uiteindelijk jouw eigen maatwerk-huis te realiseren.

1 Via duin.nl schrijf je je in voor een of meerdere (max. 5) kavels in Kreekbos Zuid.

2 Als er meerdere gegadigden voor een kavel zijn, wordt er door de notaris geloot. Word je ingeloot, dan krijg je een optie van 2 weken op een kavel.

Je wordt ook gekoppeld aan het digitale informatiesysteem 'Volgiewoning' waarin alle van belang zijnde stukken staan opgenomen.

Je betaalt een reserveringsvergoeding van € 2.500,-. Deze wordt verrekend bij de aankoop van de kavel. Er is in deze fase een architect, namens het Q-team beschikbaar, die antwoord kan geven op vragen over het kavelpaspoort. Deze architect is volledig op de hoogte van waar het ontwerp aan moet voldoen.

4 Binnen de optietermijn van 2 weken besluit je of je verder gaat en de reserveringsovereenkomst gaat tekenen. Dan start je reserveringsperiode van 12 weken. Hierin krijg je de tijd om zaken verder uit te werken en een architect te zoeken om zo tot een op hoofdlijnen goedgekeurd schetsontwerp te komen.

6 Je laat door jouw architect een schetsontwerp maken op basis van jouw wensen.

5 Opstellen van Programma van Eisen met de kavelcoach, als input voor het schetsontwerp.

Met de architect bepaal je de indeling van de woning op basis van jouw Programma van Eisen, de stijl van de woning en het materiaalgebruik. De kosten van de architect kom je zelf rechtstreeks overeen. Vraag vooraf om een gespecificeerde kostenopgave voor het schetsontwerp, de kosten voor een VO (voorlopig ontwerp) en de kosten voor een DO (definitief ontwerp) incl. aanvraag van de omgevingsvergunning. Zo weet je waar je aan toe bent en kom je niet voor verrassingen te staan. Naast de architect zul je ook adviseurs moeten inschakelen op het gebied van installaties, bouw fysica, brandveiligheid, duurzaamheid en de constructie van de woning. Houd hier rekening mee.

3 Er wordt een afspraak gemaakt met de kavelcoach waarbij je uitleg krijgt over:

- Het gebied DUIN en de kavels in Aan de Kreek.
- De rol van de kavelcoach als persoonlijke begeleider.
- Het ontwerpproces (cq. stappenplan) en de rol van het Q-team DUIN.
- De inhoud van het kavelpaspoort.
- Het koopproces incl. uitleg over de reserverings- en koopovereenkomst.
- Aandachtspunten bij het selecteren van een architect en de overige adviseurs.

Voordat je naar je architect gaat is het handig om al goed nagedacht te hebben over je wensen. Samen met je kavelcoach stel je een basis Programma van Eisen (PvE) op. Waar moeten de ruimten in je woning aan voldoen? Hoe leef je bij voorkeur? Wil je je woning levensbestendig maken? En zo zijn er nog tal van andere vragen. Daarnaast maak je een zogenaamd moodboard zodat je goed voorbereid van start kan gaan met je schetsontwerp bij je architect.

Oriënteer je in deze fase ook alvast op de globale bouwkosten van de woning. De architect kan jou hiermee helpen, of schakel hiervoor een bouwkosten calculatiebureau in.

Binnen 4 weken betaal je een waarborgsom van 10% van de koopsom. De kosten van de reserveringsovereenkomst worden hiermee verrekend. Binnen 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst kun je de overeenkomst nog ontbinden o.b.v. een afwijzing van de financiering. Daarna kost ontbinden je de waarborgsom van 10%. Houd er rekening mee dat niet elke bank een financiering verstrekt voor aankoop van een kavel. Binnen 14 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst moet je de kavelprijs betalen, daarna betaal je 6% boeterente per jaar tot de grondoverdracht plaatsvindt.

Is het oordeel positief, dan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Je betaalt hiervoor leges. Als het oordeel negatief is, dan moet het DO aangepast worden conform de aanbevelingen van het Q-team en opnieuw getoetst worden. Na goedkeuring DO kunnen ook offertes worden aangevraagd voor de bouwkosten bij de aannemer(s) van jouw keuze.

De gemeente heeft 8 weken de tijd om de aanvraag te beoordelen en mag dit met 6 weken verlengen. Daarna ligt de vergunning 6 weken ter inzage waarin belanghebbenden bezwaar kunnen maken.

De reserveringsvergoeding en de aanbetaling van 10% wordt verrekend met de aankoopprijs van de kavel.

De start van de bouw moet binnen 3 maanden plaatsvinden na ontvangst van de omgevingsvergunning.

7 De architect legt het schetsontwerp via de kavelcoach voor aan het Q-team van DUIN dat het ontwerp toetst aan de regels met het oog op de gewenste kwaliteiten. De kavelcoach brengt je op de hoogte van de uitslag.

10 Je tekent de koopovereenkomst bij de kavelcoach van DUIN. Gefeliciteerd!

11 Je maakt met de architect het voorlopig ontwerp (VO).

Het VO moet binnen 5 maanden na ondertekening van het koopcontract voorgelegd worden aan het Q-team van DUIN.

Je hebt 4 maanden tijd om het DO uit te werken. Als het DO niet binnen 9 maanden na tekening koopovereenkomst akkoord is, heb je waarschijnlijk niet binnen 14 maanden de omgevingsvergunning en dan betaal je 6% boeterente per jaar. Houd dus met de architect de vaart erin!

14 Het DO wordt ter toetsing voorgelegd aan het Q-team via de kavelcoach. Zij beoordelen of het ontwerp voldoet aan het kavelpaspoort (= toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden). Binnen 6 weken kun je hiervan het verslag tegemoet zien. De rol van de kavelcoach eindigt na het afronden van deze stap.

15 De aanvraag omgevingsvergunning kan digitaal worden ingediend bij de gemeente via het omgevingsloket.

17 Hoera! Je tekent de leveringsakte bij de notaris en bent nu eigenaar van de kavel. De hypotheekakte passeert tegelijkertijd.

19 Vanaf nu heb je zelf de regie in handen en regel je de bouw van de woning samen met de aannemer van je keuze.

20 Als alle woningen in het hof zijn opgeleverd, gaat de gemeente Almere de openbare ruimte inrichten.

7 De reserveringsperiode van de 12 weken wordt indien nodig met 4 weken verlengd.

8 Indien het schetsontwerp nog niet voldoet, moet dit bijgesteld worden en nogmaals worden voorgelegd aan het Q-team.

9 Na deze reserveringsperiode besluit je, mede op basis van je schetsontwerp en globale begroting, om de kavel wel of niet aan te kopen.

Je ontvangt een gespecificeerde koopovereenkomst ter ondertekening.

12 Je dient het VO in bij de kavelcoach die het laat beoordelen door het Q-team van DUIN. Binnen 2-3 weken ontvang je hiervan verslag.

13 Als het Q-team positief advies uitbrengt, kun je starten met het definitief ontwerp (DO). Het DO wordt uitgewerkt door de architect. Daarbij worden de opmerkingen van het Q-team meegenomen.

16 De omgevingsvergunning wordt verleend en verkrijgt na de bezwaarperiode een onherroepelijke status, je kunt een afspraak maken met de notaris voor het tekenen van de leveringsakte van de grond.

18 De bouw kan starten!

19 Vraag de nutsvoorzieningen aan voor je toekomstige woning bij Mijnaansluiting.nl. Dit duurt circa 4 maanden.