



Den Haag

Optantenbijeenkomst

Schapenatjesduin



20 november 2017



Den Haag

Programma

1. Inleiding
2. Voorstelrondje
3. Rol van de koperscoach
4. Rollen en verantwoordelijkheden
5. Planning
6. Optie
7. Proces: van optie naar uitgifte
8. Overeenkomsten (GRO+GUO)
9. Kavelpaspoorttoets en omgevingsvergunning
10. Betaling
11. Bouwrijpe levering
12. Omgeving
13. Duurzaam bouwen
14. Sondering
14. Openbare ruimte
15. Beeldkwaliteitsplan
16. Tuinen
17. Kiezen aannemer
18. Verzekeringen
19. Financieel traject
20. De notaris
21. Vragen



Den Haag

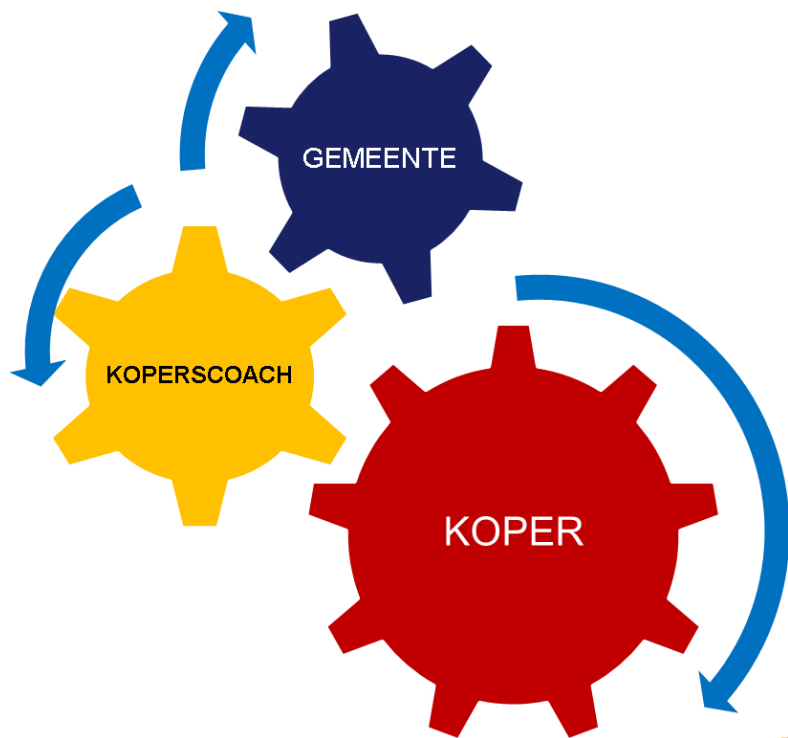
Voorstelrondje

- Joke Smith, Koperscoach
- Anouar Ajrar, Grondzaken
- Esteban Tenreiro van der Krogt, Grondzaken
- Danny van Hemert, Grondzaken
- Ron Lazaroms, Duurzaamheid
- Alle optanten



Den Haag

Rol van de koperscoach



Bouw eigen huis = verantwoordelijkheid koper



Den Haag

Rollen en verantwoordelijkheden

Gemeente	grondeigenaar, contractspartner
Kavelkoper	opdrachtgever
Koperscoach	loket voor de kavelkoper voor gemeentelijke zaken en polst de voortgang
Architect	in opdracht van de kavelkoper ontwerpen
Aannemer	in opdracht van de kavelkoper realiseren

PAK UW ROL!



PLANNING VOOR DEGENEN DIE EEN OPTIE NEMEN OP DE OPTIEAVOND



Den Haag

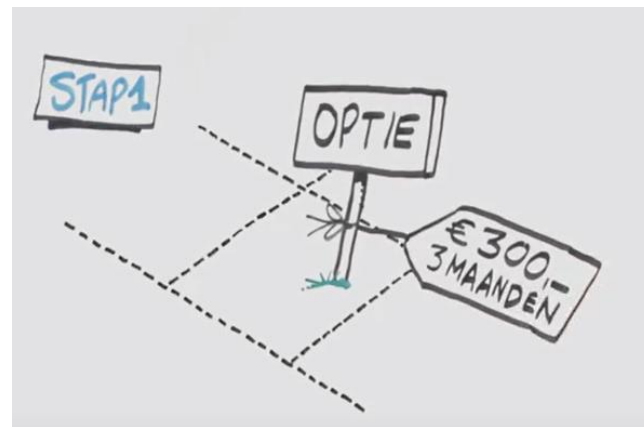
NUMMER	DATUM	ACTIE	KOSTEN
1	14 november 2017	Optie nemen	€ 300,--
2	Uiterlijk 12 weken na nummer 1 dus uiterlijk 6 februari 2018	Grondreserveringsovereenkomst tekenen	Gratis
3	Uiterlijk 4 weken na nummer 2 dus uiterlijk 6 maart 2018	Aanbetaling overmaken naar notaris	10% van de kavelprijs
4	Uiterlijk 5 maanden na nummer 2 dus uiterlijk 6 juli 2018	Kavelpaspoorttoets aanvragen bij de Kavelwinkel	Gratis
5	Uiterlijk 7 maanden na nummer 2 dus uiterlijk 6 september 2018	Aanvraag omgevingsvergunning bij www.omgevingsloket.nl	Legeskosten, is een percentage van de bouwsom
6	Uiterlijk 1 maand na nummer 5 dus uiterlijk 6 oktober 2018	Per e-mail aan de Kavelwinkel aangeven of u voor eeuwigdurend afkopen of canonbetalingen kiest	Gratis
7	Uiterlijk 4 maanden na nummer 5 dus uiterlijk 6 januari 2019	Gronduitgifteovereenkomst tekenen	Gratis
8	Uiterlijk 12 maanden na nummer 2 dus uiterlijk 6 februari 2019	Transport van de grond bij de notaris	Kosten notaris, betaling grond
9	Uiterlijk 24 maanden na nummer 8 dus uiterlijk 6 februari 2021	Woning is opgeleverd	Kosten bouw woning
10	Uiterlijk 36 maanden na nummer 9 dus uiterlijk 6 februari 2024	Einde zelfbewoningsplicht	Gratis



Den Haag

De optieverklaring

- 1 optie per huishouden
- € 300 optievergoeding
- Terugstorting optievergoeding
op IBAN nummer van de optieverklaring
wanneer je doorgaat met het proces
- Optie 12 weken geldig





Den Haag

De optieperiode

- Oriënteren
- Wensen verkennen
- (financiële) Mogelijkheden verkennen
- Voorfinanciering regelen

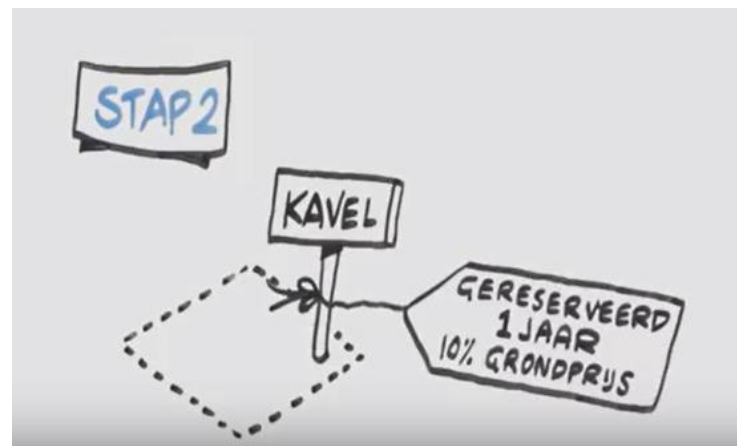




Den Haag

De grondreserverings- overeenkomst (GRO)

- Sluit de GRO
- Betaal 10% totale kavelprijs inclusief btw aan zekerheidsstelling
- 12 maanden geldig



- Architect selecteren
- Schets, VO, DO, technische uitwerking
- Kavelpaspoorttoets
- Omgevingsvergunning aanvragen

Omgevingsvergunning verleend?

- Aannemerselectie
- Gronduitgifteovereenkomst (GUO) sluiten





Den Haag

Kavelpaspoorttoets

- * Binnen 5 maanden na ondertekening Grondreserveringsovereenkomst
- Ontwerp plus positie op de kavel opsturen naar de koperscoach
- Toetsing aan de regels van het kavelpaspoort (= bestemmingsplan)
- Na akkoord op de kavelpaspoorttoets kunt u de omgevingsvergunning aanvragen



Den Haag

Omgevingsvergunning

Toetsen aan:

- Bouwbesluit
- Constructief
- Welstandsvrij
- Parkeernorm
- etc

Behandelinstermijn:
8 + 6 weken

GOEDGEKEURD

Formulierversie
2015.01

Bouwen
Woning bouwen

1 Type bouwwerk
Wat gaat u bouwen? Woning bouwen

2 Zorgwoning
Gaat het om de bouw van één of meerdere zorgwoning(en)?
 Zorgwoning(en)
 Geen zorgwoning(en)



Den Haag

Vergunningsvrij bouwen

- Alleen mogelijk achter de denkbeeldige lijn die u 1 meter achter uw voorgevellijn kunt trekken.
- Wordt niet getoetst aan Bouwbesluit
- Alleen op de begane grond
- Geen hoofdfuncties in aanbouw
- Niet op aanvraag omgevingsvergunning vermelden
- Op de bouwplaats twee tekeningen tonen
- Procentueel maximum
- Uitbouw maximaal 4 meter



Den Haag

Legeskosten

Legeskosten over de bouwsom inclusief btw

Bouwsom < € 250.000 >>> 2,5%

Bouwsom > € 250.000 >>> 3.73%

Duurzaam bouwen? Korting op de legeskosten tot wel 100% mogelijk





Den Haag

Gronduitgifteovereenkomst (GUO)

Omgevingsvergunning verleend?

- Sluit de Gronduitgifteovereenkomst (GUO)
- Kavel leveren bij notaris
- Betaling





Den Haag

Betaling bij de notaris

Keuze uit:

1. Erfpacht eeuwigdurend afkopen
2. Erfpacht betalen via canon

1. Bij notaris 90% bijbetalen (u had al 10% aanbetaald) om zo 100% van de kavelprijs te voldoen.
2. Bij notaris de btw betalen (is 21%, zit al in de kavelprijs) onder verrekening van de reeds aanbetaalde 10%. Over het restant van de kavelprijs (prijs exclusief btw) betaalt u canon. Canon is fiscaal aftrekbaar.

Voorbeeld: Egel van € 247.500. BTW is € 42.954,55, dit dient bij de notaris betaald te worden. Bedrag exclusief BTW is € 204.545,45 x 1,6 % = € 3.272,73 per jaar, dat is € 272,73 per maand, dit is fiscaal aftrekbaar.



Den Haag

Bouwrijpe levering en hoogtes

Presentatie van Danny van Hemert van afdeling Grondzaken





Den Haag

Bouwrijpe levering

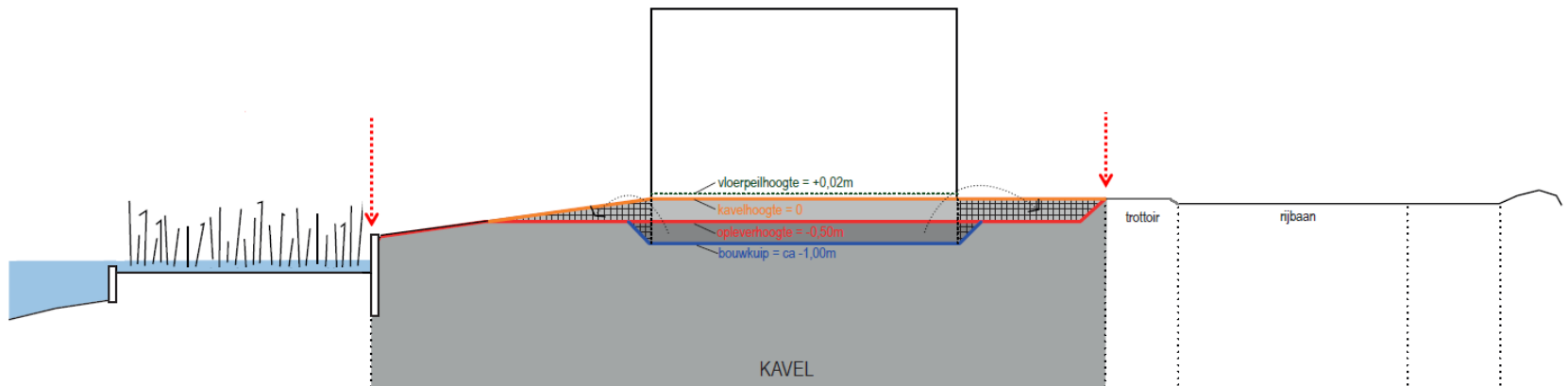
- Bodemonderzoek:
bepaalt of er maatregelen nodig zijn (reeds uitgevoerd)
- Bodem Kwaliteits Verklaring (BKV)
geschikt voor beoogd gebruik
- Bouwrijpe levering:
vanaf november 2018





Vloerpeil- en opleverhoogte:

- **Vloerpeil** → droge voeten en aansluiten aan de openbare ruimte
- **Opleverhoogte** → beperken afvoer grond ivm **bouwkuip**





Den Haag

Bouwrijpe levering

Van sportveld naar een ingerichte woonomgeving → Bouw- en woonrijp:

- Onderzoeken: uitgangspunten (bodemkwaliteit, bodemgesteldheid, flora & fauna)
- Plan Schapenatjesduin: stedenbouwkundigplan, ontwerp
- **Bouwrijpmaken**: sloopwerk, grondwerk, bomen kap, waterpartij, Kabels & Leidingen, bouwwegen, brug → bouwrijpe kavel per 1 november 2018
- Bouwfase KO → 2 jaar
- **Woonrijpmaken**: definitieve inrichting bestaande uit verharding, straatmeubilair, aanleg groen → na KO-fase





Den Haag

Bouwen!

- Binnen 2 jaar gereed
- 3 jaar zelfbewoning na gereedmelding
- Jaarlijks inschrijving bevolkingsregister overleggen





Den Haag

Keuze aannemer

- Kies een gecertificeerde aannemer

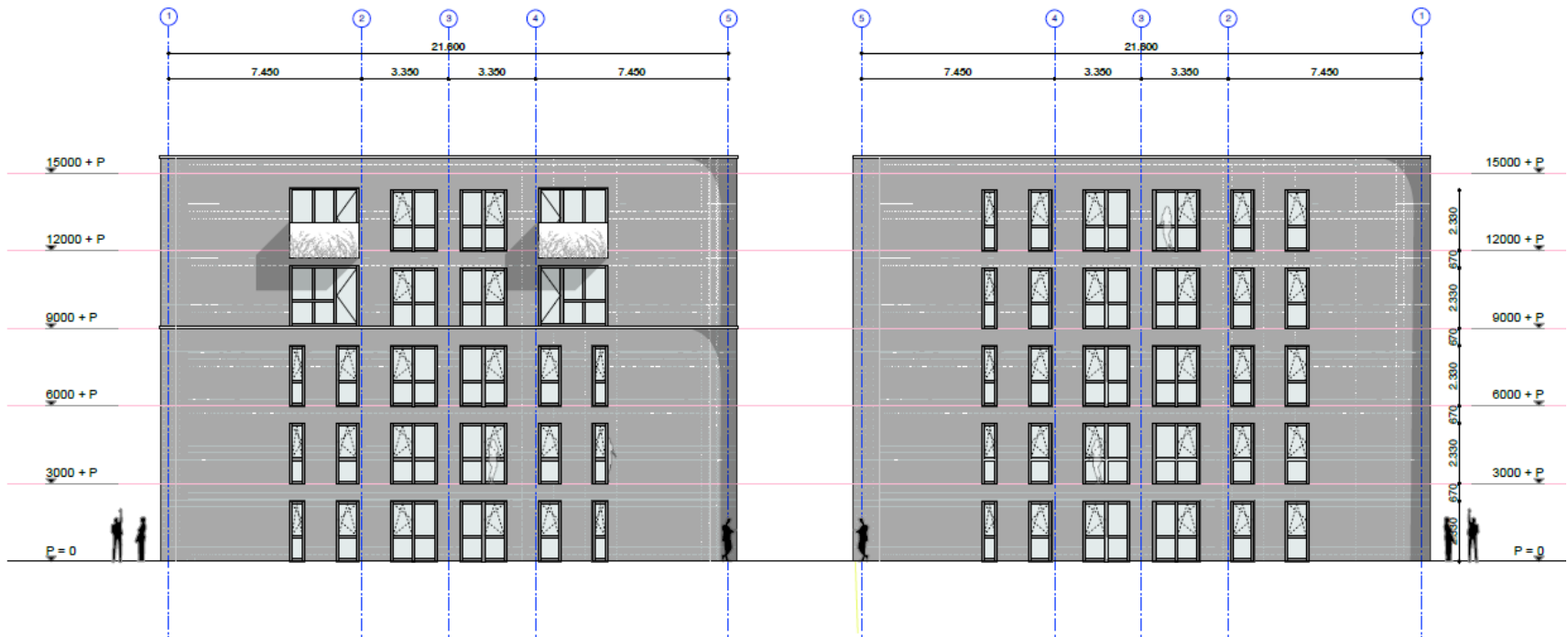






Den Haag

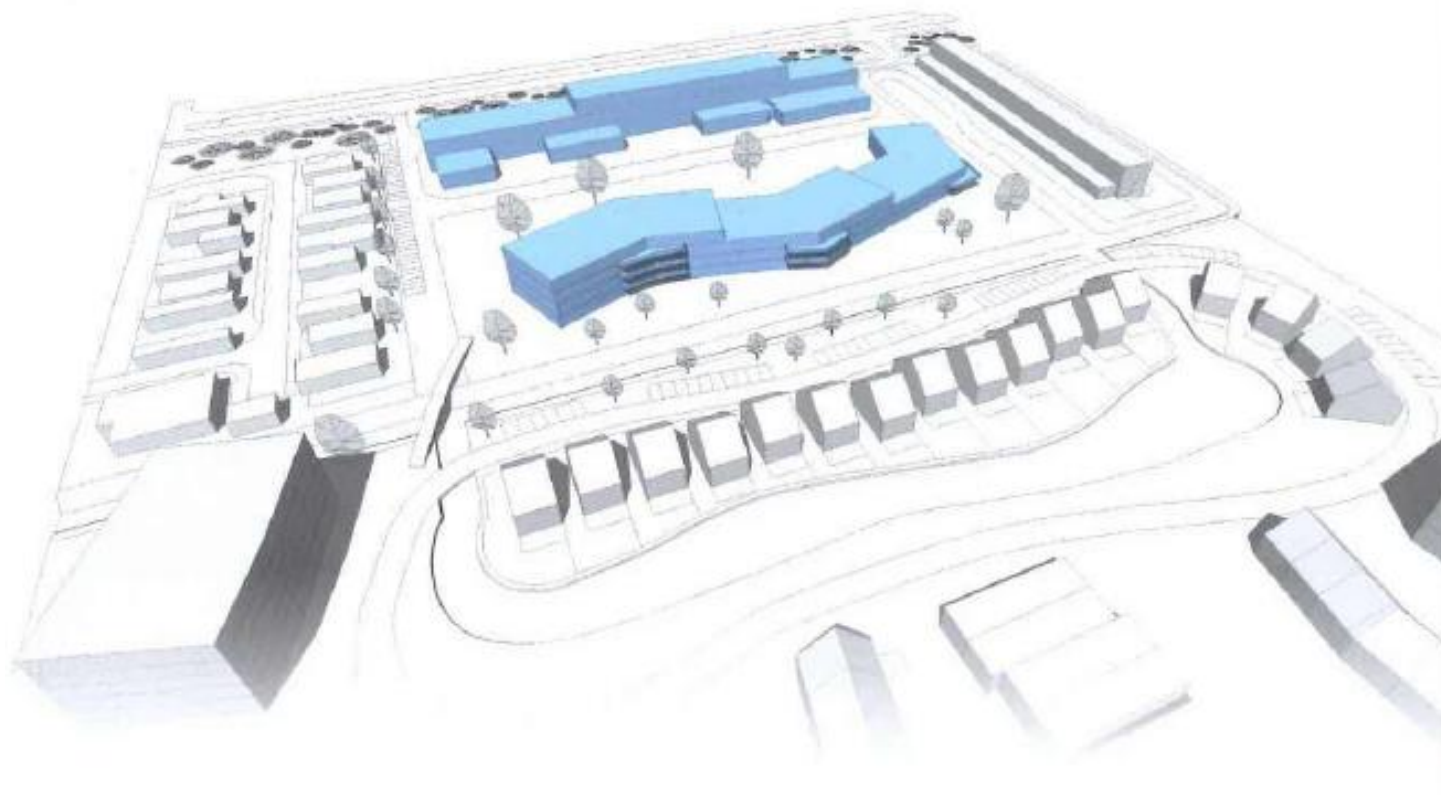
Sociale Woningbouw





Den Haag

Middin





Den Haag

Duurzaam bouwen

Ron Lazaroms vertelt hier meer over.

Kansen duurzame energie



eigen energieneutrale
woning



Den Haag

EPC 0



Energieneutrale woning

De EPC van de woningen in Schapenatjesduin is 0.

Dit betekent dat de woning zo goed geïsoleerd is dat de energie voor het verwarmen van de woning en voor het warmtapwater op jaarbasis volledig opgewekt kan worden door: zonnepanelen, zonnecollectoren en warmtepompen.

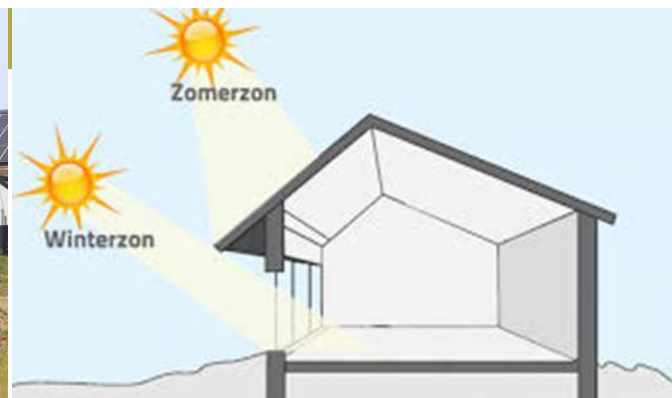
Nul op de meter woning

Wilt u ook de energie opwekken voor huishoudelijke apparatuur en verlichting dan moeten er ongeveer 6 panelen extra geplaatst worden. Het is dan ook belangrijk om te kiezen voor Ledlampen en apparaten met het hoogste energielabel.



Den Haag

Energie neutraal bouwen de nieuwe norm



winterzon binnen zomerzon buiten



Bijvoorbeeld met
Houtskeletbouw



Bijvoorbeeld met
polystyreen bouwblokken



Den Haag

Zonnepanelen en dakvormen

Een eis is dat het mogelijk blijft dat iedere woning voldoende bezond dakoppervlak houdt voor energieopwekking met zonnepanelen en -collectoren.

Er dient dus voorkomen te worden dat de een woning teveel schaduw werpt op de naastgelegen woning.



**Stem uw dakontwerp
dus af met uw burens**



Den Haag

Geen gas!

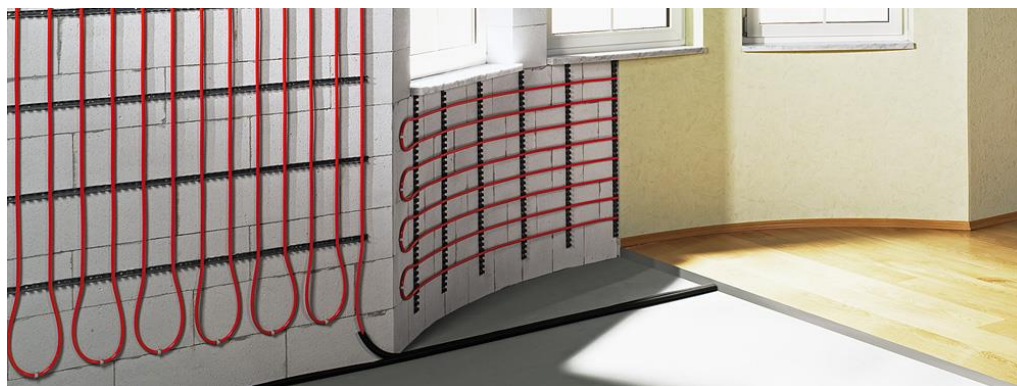


Koken op inductie als een topkok



Vloer - of wandverwarming

infraroodpanelen



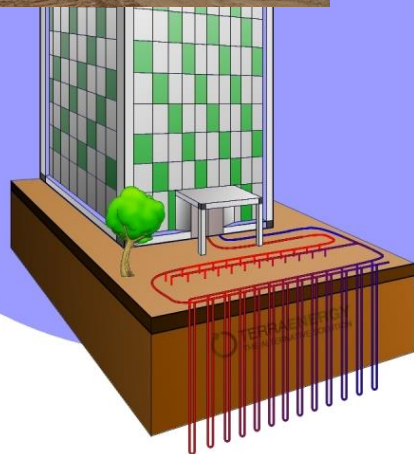


Den Haag

Warmte koude opslag met warmtepomp



**Bodem
warmtelussen**



**Luchtwarmtepomp
zonder
bodempopslag**

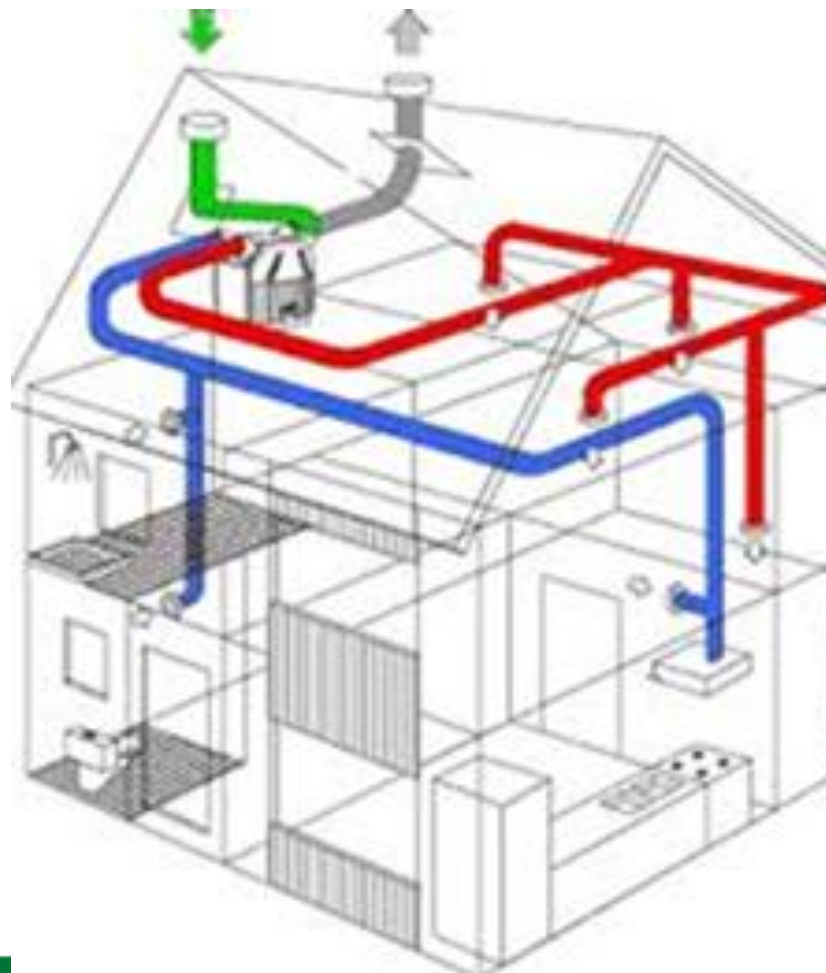


**Bodemlussen
in heipalen**



Den Haag

Warmte- terugwinningsinstallatie





Den Haag

installatieruimte



boiler

**Warmterugwinningsinstallatie
van de ventilatielucht**

warmtepomp

verdelers vloerverwarming

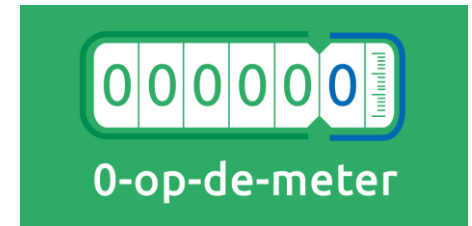


Den Haag

Financiering energieneutraal

Meerkosten voor Nul Op de Meter (NOM)

- € 20.000 voor extra isolatie, verwarming en warm water
- € 2.500 extra zonnepanelen voor huishoudelijk gebruik
- Rendement op extra investering 10%



Financiering

- € 2.500 rijkssubsidie voor warmtepomp en/of zonneboiler
- Extra hypotheekruimte energiezuinige woning € 27.000 bij EPC 0
- leasen van WKO systemen en zonnepanelen mogelijk
- Energierekening gegarandeerd € 0,-



Den Haag

Duurzame bouwenmaterialen





Den Haag

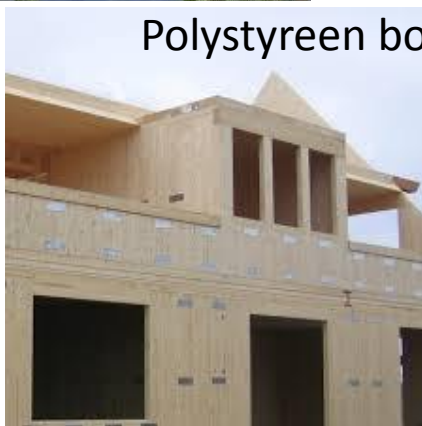
Duurzame bouwmaterialen



Polystyreen bouwblokken



Baksteen uiterlijk altijd mogelijk



houtmassiefbouw



houtskeletbouw



Den Haag

Natuurinclusief bouwen





Den Haag

We gaan u helpen



- Voucher ter waarde van € 1.500 voor een beginadvies bij een energieadviseur
- Cursus duurzaam energieneutraal bouwen voor u en uw architect
- Vervallen van uw volledige bouwleges bij een GPR prestatie van 8,5 € 6.000 tot € 8.000



Den Haag We gaan uw helpen



- Voucher ter waarde van € 150 voor een advies samen met uw architect bij de Woonwijzerwinkel
- Voorlopig ontwerp gereed? Laat deze gratis toetsen door een gemeentelijke duurzaamheidsadviseur.



Den Haag

Sonderingsonderzoek

- Sonderingsonderzoek
 - Duidelijk maken hoe de bodem is opgebouwd en waar de verschillende lagen zich precies bevinden.
 - Hiermee wordt het draagvermogen van de grond bepaald.
 - De mechanische weerstand van de grond wordt gemeten en uitgebeeld in een grafiek.
- Advies: samen het onderzoek laten uitvoeren.





Den Haag

Openbare ruimte





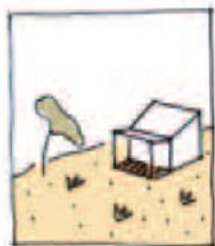
Den Haag

Beeldskwaliteitsplan



In de duinen geen tuinen

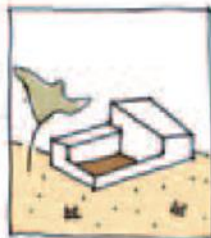
Uitgangspunt bij *In de duinen geen tuinen* zijn oplossingen met veranda, terras of balkons. Onder voorwaarden zijn kleine tuinen mogelijk; ommuurd of door gebruik te maken van hoogteverschillen. De tuin is altijd beperkt in oppervlakte en ondergeschikt aan het volume van de woning.



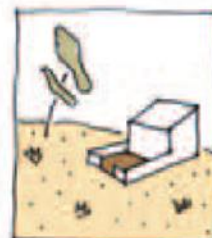
een veranda aan het huis



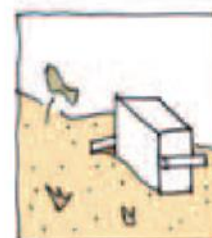
een vlonder / terras



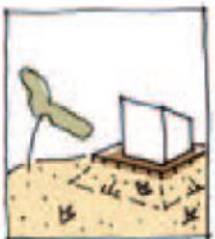
een patio



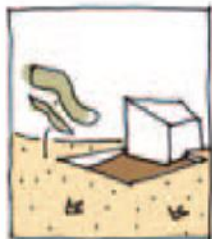
een ommuurde tuin



een terras of balkon boven de helling



een hoger gelegen tuin



een uitgesneden tuin



Den Haag

Verzekeringen

- Mogelijkheid te verzekeren tegen het faillissement van de aannemer
- Afbouw verzekerd, hoe te realiseren?
- U neemt een aannemer met een afbouwgarantie bij nieuwbouw.
- U koopt een extra verbouwgarantie bij een verbouwing.
- Bekijk altijd bij welke waarborg instelling de aannemer is aangesloten:
- Stiwoga en Woningborg N.V.;
- De Stichting Waarborgfonds Koopwoningen SWK.
- De afgegeven garantie is dan een aanvulling op de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Als de aannemer deze garantie in huis heeft en toch failliet gaat tijdens de bouw, dan krijgt u door de Insolventie waarborg de extra kosten in beginsel vergoed en zorgt de waarborgende instantie de afbouw.



Den Haag

Financieel traject

- Optievergoeding
 - €300,-
- Grondreserveringsovereenkomst (GRO)
 - 10% zekerheidsstelling
- Gronduitgifte-overeenkomst (GUO)
 - BTW over grond betalen
 - Erfpacht: canon of eeuwigdurend afkopen
 - GEO-kosten
 - kadastrale vorming
- Eigen middelen (voorfinanciering)
 - Architect
 - Leges omgevingsvergunning (> € 250.000 = 3,73%)
 - Hypotheekadvies

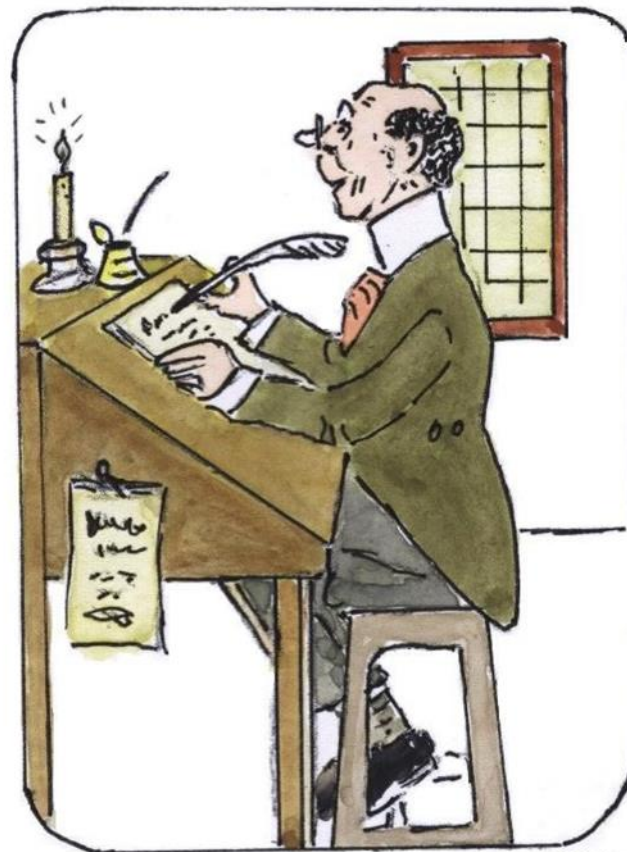




Den Haag

De notaris

Projectnotaris is Heemskerk
en Feijen uit Loosduinen



P.A. Harthoorn 2011



Den Haag

Contact

Koperscoach is Joke Smith

Joke.smith@denhaag.nl

Telefoon 070-3536049



Vervangend koperscoach is

Mariella Scholten

Mariella.scholten@denhaag.nl

Telefoon 070-3536016





Den Haag

Vragen

