Stappenplan vrije kavels Op Zuid | Buurtschap Crailo
fase 1 | voorjaar 2025
Beschrijving traject 'start verkoop tot oplevering'

Dit document beschrijft het traject vanaf de start van de verkoop tot aan de oplevering van de woning. Hierbij worden de rollen van de betrokken partijen, verkoper GEM Crailo B.V. en de koper, kort toegelicht.

Verkoopevenement
GEM Crailo organiseert een verkoopevenement op de bouwlocatie. U kunt hier uitgebreide informatie krijgen over de mogelijkheden op de vrije kavels, tevens is er de gelegenheid om uw vragen te stellen. Daarnaast kunt u gelijk een goed beeld krijgen van de ligging van de kavels en de omgeving.
Het verkoopevenement is gepland op vrijdag 20 juni 2025 van 11.00 tot 13.00 uur.
De locatie is Amersfoortsestraatweg 103 in Hilversum *(navigatie: projectbureau Crailo in Google Maps)*. U kunt daar uw auto of fiets parkeren (parkeerplaats P2) en te voet naar de locatie lopen (circa 5 minuten).

Oriënteren
Zodra u de spelregels kent, kunt u alvast op zoek gaan naar een architect die aansluit bij de wensen voor uw droomvilla en uw woonideeën goed kan vertalen. Om u hierbij te ondersteunen, is er een inspiratielijst met architectenbureaus beschikbaar. Deze bureaus zijn gespecialiseerd in particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast is het verstandig om uw financiële mogelijkheden te laten beoordelen door een financieel adviseur.

Biedingsprocedure
De zeven kavels in fase 1 worden aangeboden via een biedingsprocedure. Iedere kavel heeft een aangegeven minimum kavelprijs. De biedingsperiode start op 10 september 2025 om 12:00 uur en eindigt op 17 september 2025 12:00 uur.
De werkwijze van de biedingsprocedure wordt uitgelegd in een afzonderlijk document.

Om u goed voor te bereiden op het uitbrengen van een bieding adviseren wij u deskundig advies in te winnen.

Optiegesprek
Na de toewijzing van de kavels volgen eind september / begin oktober 2025 de optiegesprekken plaats met de projectleider van GEM Crailo.
Op de agenda staan diverse onderwerpen, waaronder informatie over Buurtschap Crailo, een toelichting op de procedure en bijbehorende planning, het kavelpaspoort en thema's zoals energie, mobiliteit en natuurinclusief bouwen en inrichten.
Uiteraard is er ruim de gelegenheid om vragen te stellen.

Optieovereenkomst | optievergoeding
De optie op een kavel wordt vastgelegd in een optieovereenkomst. Dit document wordt uitgereikt bij het optiegesprek. Als u de optie wilt vastleggen dan stuurt u de optieovereenkomst binnen twee weken na het optiegesprek getekend retour naar GEM Crailo. GEM Crailo zal op haar beurt de optieovereenkomst tekenen, u ontvangt een volledig ondertekend exemplaar retour.
Als u gebruik maakt van de optie, wordt de kavel gedurende acht maanden voor u gereserveerd. Indien u en GEM Crailo daar aanleiding toe zien kan de optie eenmalig met twee maanden worden verlengd.
Een optie geeft u het recht op koop van de kavel. Voor het nemen van een optie wordt een optievergoeding in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt € 10.000,00. U ontvangt hiervoor

Disclaimer: dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en aanvaardt GEM Crailo geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de inhoud.

van GEM Crailo een factuur. Deze vergoeding wordt te zijner tijd verrekend met de te betalen koopsom. De optievergoeding vervalt aan GEM Crailo als de optie niet wordt omgezet in een koopovereenkomst.

Voorlopig ontwerp
Wanneer u een optie op een kavel heeft, gaat u samen met uw architect aan de slag met het ontwerpen van uw woning en de buitenruimte. Het is daarbij belangrijk om een programma van wensen op te stellen, waarin u zowel uw huidige als toekomstige behoeften meeneemt.
Dit programma dient als leidraad voor het voorlopig ontwerp.

Het toetsen van een voorlopig ontwerp bestaat uit twee fasen. Fase 1 is een informele toets, fase 2 betreft een formele toets. U dient het informele voorlopig ontwerp in bij GEM Crailo, waar deze samen met u, uw architect en een lid van het Kwaliteitsteam Crailo wordt besproken. Eventuele aanbevelingen kunnen vervolgens worden verwerkt in het formele voorlopige ontwerp.
Een overzicht met indieningseisen voor het voorlopig ontwerp krijgt u mee bij het optiegesprek.

Uiterlijk zes maanden na het tekenen van de optieovereenkomst dient u het formele voorlopig ontwerp in bij GEM Crailo.

Het formele voorlopig ontwerp wordt getoetst door GEM Crailo op zaken als terreinhoogte, vloerpeil, riolering etc. en door het Kwaliteitsteam Crailo op de ruimtelijke kwaliteitsambities van de woning en de buitenruimte.
Het Kwaliteitsteam Crailo is gemandateerd door de drie betrokken gemeenten (Gooise Meren, Hilversum en Laren) voor de toetsing van een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning.
De toetsing is geen garantie voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, maar dient als haalbaarheidstoets.
Aan deze toets zijn geen kosten verbonden.

Definitief ontwerp
Als u een positief advies heeft ontvangen op het voorlopig ontwerp gaat u samen met uw architect het definitief ontwerp maken.

Het toetsen van een definitief ontwerp bestaat uit twee fasen. Fase 1 is een informele toets, fase 2 betreft een formele toets.
U dient het informele definitieve ontwerp in bij GEM Crailo, waar deze samen met u, uw architect en een lid van het Kwaliteitsteam Crailo wordt besproken. Eventuele aanbevelingen kunnen vervolgens worden verwerkt in het formele definitieve ontwerp.
Een overzicht met indieningseisen voor dit definitief ontwerp krijgt u mee bij het optiegesprek.

Het formele definitief ontwerp dient u in bij GEM Crailo. Het formele definitieve ontwerp wordt getoetst door GEM Crailo op o.a. terreinhoogte, vloerpeil, riolering, hemelwaterafvoer, energie etc. en door het Kwaliteitsteam Crailo op de ruimtelijke kwaliteitsambities van de woning en de buitenruimte.
De toetsing is geen garantie voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, maar dient als haalbaarheidstoets.
Aan deze toets zijn geen kosten verbonden.

In de planning moet rekening worden gehouden dat een goedgekeurd definitief ontwerp uiterlijk voor afloop van de optieovereenkomst is afgegeven.

Disclaimer: dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en aanvaardt GEM Crailo geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de inhoud.

Koopovereenkomst
Als u een positief advies heeft ontvangen op het definitieve ontwerp, ontvangt u de koopovereenkomst. U heeft twee weken de tijd om deze getekend retour te sturen naar GEM Crailo.

Zekerheidstelling
Na ondertekening van de koopovereenkomst dient binnen vier weken een bankgarantie te worden afgegeven of een waarborgsom te worden gestort bij de projectnotaris. In beide gevallen bedraagt dit 10% van de koopsom van de kavel. Deze bankgarantie of waarborgsom blijft van kracht tot de juridische levering van de grond en dient als zekerheid voor de afname van de kavel.

Op de datum van juridische levering van de grond is een nieuwe bankgarantie van 5% van de koopsom vereist, deze wordt afgegeven aan GEM Crailo B.V. Indien eerder een waarborgsom is gestort bij de projectnotaris, wordt de helft hiervan verrekend met de koopsom.
De andere helft wordt overgemaakt naar de rekening van GEM Crailo B.V.

Deze tweede bankgarantie of de resterende waarborgsom dient als zekerheid voor de afbouw van de woning en blijft tot dat moment van kracht. Deze tweede bankgarantie vervalt zodra de woning is gebouwd volgens de eisen uit de koopovereenkomst. Indien eerder een waarborgsom is gestort, wordt deze teruggestort aan de koper.

Omgevingsvergunning
Een aanvraag voor een omgevingsvergunning bestaat uit twee delen: een concept aanvraag en een definitieve aanvraag.
Binnen één maand na de ondertekening van de koopovereenkomst dient u een concept aanvraag voor de omgevingsvergunning in. Dit kan via het Omgevingsloket. Iedere concept aanvraag voor Buurtschap Crailo wordt behandeld door adviesorganisatie Omgevingsdienst Nederland (ODN).
ODN is door de drie betrokken gemeenten (Gooise Meren, Hilversum en Laren) gemandateerd voor de behandeling van alle omgevingsvergunning aanvragen voor Buurtschap Crailo.

Binnen één maand na goedkeuring van de concept aanvraag door ODN dient u de definitieve aanvraag omgevingsvergunning in, eveneens via het Omgevingsloket. Ook de definitieve aanvraag wordt behandeld door ODN alsook door het Kwaliteitsteam Crailo.
Na afgifte van de omgevingsvergunning ligt deze zes weken ter inzage.

Juridische levering grond
Binnen één maand na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning vindt de juridische levering van de grond plaats. Dit gebeurt bij de projectnotaris (notariskantoor Doude van Troostwijk in Bussum); de kavel komt officieel in uw eigendom en de koopsom wordt voldaan.
De eerder betaalde optievergoeding wordt verrekend met de koopsom. De projectnotaris stelt een akte van levering op. De notariskosten zijn voor rekening van GEM Crailo.
Indien er bij de ondertekening van de koopovereenkomst gekozen is voor het storten van een waarborgsom ter zekerheidstelling, wordt bij de juridische levering de helft verrekend met de koopsom.

Start bouw
Binnen twee maanden na de juridische levering bent u verplicht te starten met de bouw van uw woning. U maakt vier weken voorafgaand aan de start bouw, via GEM Crailo, een afspraak met de bouwplaatscoördinator, de aannemer en de kwaliteitsborger. Tijdens dit startgesprek wordt kennis gemaakt en worden de laatste voorbereidingen op de uitvoering besproken, zoals het uitzetten van de kavel, de wijze van funderen, de voorgenomen bouwplannen en de oplevering van de woning.
Voorafgaand aan de overdracht van het werkterrein wordt het terrein door koper en verkoper geschouwd. GEM Crailo plaatst eenmalig piketpaaltjes op de grenzen van de kavel en zet de

Disclaimer: dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en aanvaardt GEM Crailo geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de inhoud.

hoekpunten van de woning uit. De bouw van de woning moet regelmatig worden voortgezet en binnen achttien (18) maanden na de start bouw voltooid zijn.

Oplevering | vervallen zekerheidstelling
Na de start van de bouw heeft u maximaal achttien(18) maanden de tijd om de woning te (laten) bouwen. Als de bouw van uw woning is afgerond, de woning volledig voldoet aan de in de koopovereenkomst gestelde verplichtingen en de woning is afgemeld door de kwaliteitsborger (de woning is vanaf dat moment geschikt voor bewoning), ontvangt u de uitstaande waarborgsom retour of kan de afgegeven bankgarantie vervallen.

Omgeving
De openbare ruimte (wegen, verlichting, groen) rondom de vrije kavels wordt gefaseerd woonrijp gemaakt. De planning daarvan hangt af van de oplevering van de woningen op de 25 kavels in deelplan Op Zuid. Tot die tijd kunt u gebruik maken van de bouwwegen.
De woonstraten zijn smal en voorzien van veel opgaand groen. Op de kruisingen is het groen lager, dit heeft te maken met de verkeersveiligheid.

Disclaimer: dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en aanvaardt GEM Crailo geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de inhoud.