



barrahûs

handboek voor organisch bouwen

Fase 2

Addendum

5-3-2025



MIDDELSSEE

inleiding

Dit addendum vormt een aanvulling op het handboek fase Barrahus fase 2 d.d. 22-5-2024.
De artikelnummers en titels verwijzen naar het oorspronkelijke handboek.

2.1 Inschrijven

De structuur van fase 2 ligt inmiddels vast.

Inschrijven voor een plek in fase 2 kan door het sturen van een mail naar info@barrahus.nl met de volgende gegevens:

- Volledige naam en adres
- Geboorteplaats en geboortedatum
- Kopie ID-bewijs
- Gewenste locatie en kavelgrootte
- Idem voor eventuele partner(s)

Alleen onvoorwaardelijke en complete aanmeldingen worden in behandeling genomen.

2.5 Aandachtspunten fase 2

Bij de keuze voor een plek kun je alvast rekening houden met een paar bijzonderheden van het gebied:

Gemaal

Het geplande gemaal in de NW-hoek van Barrahus fase 2 is vervallen.

3.1 Wegen

Doodlopende wegen

In verband met eisen van de veiligheidsregio kunnen doodlopende wegen worden verbreed van 4.00 naar 5.00 meter om een doodlopende weg van maximaal 80 m1 lengte mogelijk te maken zonder realisatie van een keermogelijkheid en is toegepast in fase 2.



4.8 Nutsvoorzieningen

Naar het zich nu laat aanzien zal de gemeente fase 2 rond oktober 2025 bouwrijp op kunnen leveren. Op dat moment zullen echter naar verwachting de nutsleidingen nog niet zijn gerealiseerd door Liander (elektra), Vitens (water) en KPN/Ziggo (data).

Hoewel het gebruik van een aggregaat mogelijk is gedurende de periode dat nog geen reguliere stroomaansluiting voorhanden is, zal de gemeente de mogelijkheid bieden om aan te sluiten op een centrale collectieve gemeentelijke bouwaansluiting onder de navolgende voorwaarden:

- Je zorgt zelf voor de bekabeling vanaf de gemeentelijke bouwaansluiting naar je kavel
- Verbruikskosten worden doorberekend
- Er is sprake van een beperkte capaciteit

Uiteraard is deze situatie niet ideaal en zal niet in alle gevallen toereikend zijn. Om die reden biedt de gemeente tevens de mogelijkheid om de levering en betaling van de grond uit te stellen tot een moment na 31 maart 2026 (het moment tot waar de grondprijs vaststaat) tot het moment dat er wel een eigen aansluiting mogelijk is onder de navolgende voorwaarden:

- De initiatiefnemer heeft tijdig alle vergunningen aangevraagd en verkregen
- De initiatiefnemer heeft tijdig zelf een aansluiting aangevraagd
- Het uitstel betreft maximaal de periode tot 4 weken na beschikbaar zijn van een aansluiting
- Gedurende het uitstel vindt geen herziening van de grondprijzen plaats anders dan indexatie met 2,5% over de betreffende periode

In de koopovereenkomst zal om die reden de volgende bepaling worden opgenomen:

- *Verkoper is bereid om op schriftelijk verzoek van koper mee te werken aan een levering later dan 31 maart 2026, indien en voor zover er geen stroom voor de huisaansluiting (niet zijn de bouwaansluiting) beschikbaar is en Koper met een schriftelijke verklaring van de netbeheerder aantoont dat de huisaansluiting is aangevraagd en dat er een datum is gegeven waarop de huisaansluiting voor stroom wordt gerealiseerd. Alsdan vindt de levering plaats binnen 4 weken na die datum, tenzij Partijen anders overeen zijn gekomen.*
- *Indien de levering van het verkochte plaatsvindt na 31 maart 2026 en de verkoper in de situatie zoals bedoeld in lid 3 haar medewerking heeft verleend, wordt de koopprijs in afwijking van het bepaalde in lid 2 enkel voor de in lid 3 benoemde periode van rechtswege geïndexeerd per 1 april 2026 tot en met de alsdan bepaalde datum van de levering met 2,5% op jaarbasis.*



4.14 Optieovereenkomst

De optie is 6 maanden geldig.

Na die datum kan de optie 1 maal worden verlengd met 3 maanden.

6 Termijnen en borgens

| | | | | |
|---|--------------------------|---|-----------------|-----------|
| 1 | Intentieovereenkomst | Als je bent ingeloot wordt bij het sluiten van de intentie- overeenkomst een borg in rekening gebracht. Deze wordt verrekend bij de uiteindelijke koop. | € 1.000 | 8 weken |
| 2 | Reserveringsovereenkomst | Op het moment dat de weg is ingetekend staat de definitieve vorm, grootte en ligging van de kavel vast en de prijs. Dit wordt vastgelegd in een reserverings-overeenkomst. Wil je nog steeds door, dan wordt een tweede termijn in rekening gebracht. Net als bij de intentieovereenkomst wordt dit bedrag verrekend bij de uiteindelijke koop. | € 500 | 3 maanden |
| 3 | Optieovereenkomst | Na goedkeuring van je kavelplan kun je de omgevingsvergunning aanvragen en wordt een optieovereenkomst gesloten. Hiervoor wordt een optievergoeding in rekening gebracht die ook weer wordt verrekend bij de overdracht. | € 1.000 | 6 maanden |
| | | De optieovereenkomst kan 1 keer worden verlengd. Voor de verlenging wordt een optievergoeding in rekening gebracht die <u>NIET</u> wordt verrekend bij de overdracht. | € 1.000 | 3 maanden |
| 4 | Koopovereenkomst | De koopovereenkomst wordt definitief nadat je de omgevingsvergunning hebt gekregen. In de koopovereenkomst worden geen ontbindende voorwaarden opgenomen | | 3 maanden |
| 5 | Overdracht | Overdracht vindt plaats na 31 maart 2026 | Restant koopsom | |

7.1 Planning

Oplevering van de kavels in bouwrijpe staat is voorzien per 1 november 2025. Dat houdt in dat de bouwweg er ligt, de greppels, de hoofd-riolering en dat de kavels zijn afgewerkt op NAP +0.80m. Vanaf dat moment is ook de collectieve gemeentelijke bouwaansluiting beschikbaar. Reguliere nutsvoorzieningen zullen op dat moment echter nog niet door de nutsbedrijven zijn aangelegd. Voor de mogelijkheden om de levering uit te stellen of gebruik te maken van de tijdelijke bouwaansluiting zie paragraaf 4.8 hiervoor.

