

A large, stylized leaf graphic in a dark green color, centered on the page. The leaf has a serrated edge and a prominent vein structure. The text 'LAAKSE TIJNEN' is overlaid on the leaf in a white, serif font. The word 'LAAKSE' is on the top line and 'TIJNEN' is on the bottom line, both centered horizontally.

LAAKSE TIJNEN

Stappenplan

Een nieuwbouwwoning kopen: hoe werkt dat?

Een woning kopen doe je niet iedere dag. Het zoeken en vinden van een geschikte woning is leuk maar ook spannend. Er komt veel bij kijken. Daarbij is het een grote investering. En omdat we goed begrijpen dat een woning kopen niet zomaar iets is, willen we je goed informeren. Daarom hebben we dit stappenplan voor je opgesteld.

Inhoud

1. Zo schrijf je je zich in
2. Afspraak bij de makelaar
3. Beslissen: is dit je droomwoning?
4. Kopersbegeleiding
5. Keuken, badkamer en toilet uitzoeken
6. Financiering
7. Transport bij de notaris
8. De bouw start
9. Bezoek op de bouwplaats
10. Inmeetdag
11. Schouw
12. Oplevering: je krijgt de sleutel!
13. Service na oplevering
14. Contactgegevens partijen

1. Zo schrijf je je in

Heb je een woning gevonden die bij jouw woonwensen past? Dan kan je je online inschrijven door het inschrijfformulier volledig in te vullen. Het inschrijven gaat digitaal. Volg onderstaande stappen om je in te schrijven.

Stap 1:

Ga naar www.tuinenindelaak.nl en klik rechtsboven op de button 'Inschrijven woning'.

Stap 2:

Vul het inschrijfformulier volledig in. Je ontvangt via de mail een bevestiging van je inschrijving (geen mail gehad? Check ook de spam-folder). Wanneer de inschrijfperiode afloopt en alle formulieren binnen zijn, vindt de toewijzing van de woning plaats door middel van een loting bij de notaris. De datum of het tijdstip waarop je het inschrijfformulier indient heeft géén invloed op de toewijzing, zolang je dit maar doet vóór de sluitingsdatum van donderdag 7 juli a.s. 12.00 uur. Indien je meerdere keren het inschrijfformulier invult, telt alleen de laatste inschrijving. Heb je een woning toegewezen gekregen? Dan neemt de makelaar contact met je op om een afspraak te maken. Heb je géén woning toegewezen gekregen, dan kom je op de reservelijst te staan. Je ontvangt hierover uiterlijk dinsdag 12 juli a.s. bericht per e-mail.

Tip: We vragen je voorafgaand aan de afspraak met de makelaar om je financiële situatie met een hypotheekadviseur te bespreken en het resultaat van deze financiële haalbaarheidscheck met ons te delen. Zorg er dus voor dat je deze haalbaarheidsverklaring op het moment van de toewijzing in je bezit hebt. Zo kom je niet voor verrassingen te staan. Indien je geen haalbaarheidsverklaring kan of wilt aanleveren, komt de afspraak met de makelaar helaas te vervallen.

2. Een persoonlijk intakegesprek

De makelaar nodigt je uit voor een gesprek. Tijdens dit gesprek ontvang je aanvullende informatie over de woning en het project. De makelaar neemt de informatie met je door en licht de verschillende mogelijkheden toe. Ben je nog steeds geïnteresseerd in de woning? Dan neem je een 'optie' op de woning. De woning is nu voor je gereserveerd. Meestal verstrekt de makelaar een optie van één week. Zo heb je genoeg tijd om alle informatie nog eens door te nemen om te bepalen of deze woning werkelijk jouw droomwoning is.

Inloggen Mijn Heijmans

Neem je een optie op een woning, dan ontvang je van ons via de mail een persoonlijke inlog voor het Heijmans klantplatform: Mijn Heijmans. Hier vind je alle tekeningen en aanvullende informatie over je woning en het project. Heb je een vraag of opmerking, stuur ons dan via het portaal een bericht.

Tip: Zet je vragen op papier. Het is handig om voorafgaand aan het gesprek met de makelaar een lijstje op te stellen met eventuele vragen. Zo weet je zeker dat alles wat voor jou van belang is ook daadwerkelijk aan bod komt.

3. Beslissen: is dit je droomwoning?

Weet je zeker dat dit de juiste woning voor je is? Dan maak je een afspraak met de makelaar om de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) te bespreken. De ondertekening vindt digitaal plaats.

Koop-/aannemingsovereenkomst tekenen

Het woord zegt het al: de koop-/aannemingsovereenkomst bestaat uit twee onderdelen. De koopovereenkomst is het deel waarmee je de grond koopt waar de woning op komt te staan. In de aannemingsovereenkomst staat dat de aannemer de woning voor je gaat bouwen. De KAO wordt opgesteld door de verkopende partij. Heijmans gebruikt hiervoor het modelcontract van het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Alle woningen van Heijmans worden verkocht met het waarborgcertificaat van het SWK. Met dit certificaat ben je verzekerd van een bepaalde kwaliteit en heb je de garantie dat jouw woning altijd volledig wordt afgebouwd. In de KAO staat o.a.:

- de omschrijving van wat je koopt: de kavel en de woning;
- de koop-/aanneemsom: een totaalbedrag én de bedragen voor de grond (de grondkosten) en de woning (de aanneemsom) apart;
- de wettelijke bedenktijd;
- de betaaltermijnen (zie ook punt 6);
- het aantal werkbare werkdagen waarbinnen de woning aan je wordt opgeleverd;
- de opschortende voorwaarden: de bouw kan pas beginnen als aan deze voorwaarden voldaan is, denk hierbij aan het verkrijgen van een vergunning;
- de ontbindende voorwaarden: onvoorziene omstandigheden waardoor je de overeenkomst nog kosteloos kunt ontbinden, bijvoorbeeld bij het niet rondkrijgen van de hypotheek.

4. Contact met jouw kopersbegeleider

Na het tekenen van de KAO neemt de kopersbegeleider van Heijmans contact met je op. De kopersbegeleider is vanaf dit moment tot aan de oplevering van je woning jouw aanspreekpunt en is bereikbaar per telefoon (033 – 4502400) en via het klantportaal Mijn Heijmans.

Tijdens de bouwperiode word je via Mijn Heijmans op de hoogte gehouden van alle vorderingen. Naast nieuwsberichten en foto's van de bouw worden ook belangrijke data als kijkmiddagen op de bouw door de kopersbegeleider via Mijn Heijmans gedeeld. En uiteraard kan je met vragen bij de kopersbegeleider terecht.

Wijzig je telefoonnummer, e-mailadres of woonadres gedurende het bouwproces? Laat het ons weten, zodat we je altijd kunnen bereiken.

Sluitingsdata: geef jouw woonwensen tijdig door

De bouw is ten tijde van de start van de verkoop al in volle gang. Dit heeft tot gevolg dat er géén individuele meerwerkopties zoals bijvoorbeeld dakkapellen, schuifpuien of elektravoorzieningen (extra lichtpunten, stopcontacten e.d.) mogelijk zijn. Hiervoor in de plaats is de woning zo compleet mogelijk gemaakt door het standaard toevoegen van een optiepakket. De optiepakketprijs wordt opgenomen in de totale V.O.N.-prijs van de woning. Wel is het mogelijk om opties/woonwensen te kiezen wat betreft binnendeuren, keuken, badkamer en toilet. Zo heb je alsnog diverse mogelijkheden om de woning helemaal naar jouw smaak te maken.

Voor de binnendeuren heb je keuze uit diverse pakketten. Je ontvangt een individuele inlogcode voor de deurentool van Svedex. Op deze website kan je je oriënteren en je bestelling plaatsen. De kopersbegeleider kan je voorbeelden van de verschillende binnendeuren laten zien waaruit je een keuze kunt maken.

Om ervoor te zorgen dat je woonwensen uitgevoerd kunnen worden, is het belangrijk dat je deze tijdig aan ons doorgeeft. Dit geldt ook voor de keuzes met betrekking tot de keuken, badkamer en het toilet. De kopersbegeleider geeft de sluitingsdata aan je door. Na het verstrijken van de sluitingsdata krijg je via Mijn Heijmans een opdrachtbevestiging van al jouw meer- en minderwerkkeuzes. Wij willen je vragen de verwerkte keuzes goed te controleren en daarna de opdrachtbevestiging digitaal te ondertekenen. Het gekozen meer- en minderwerk wordt vervolgens gefactureerd volgens de regeling van SWK, wat inhoudt dat 25% van het totaalbedrag in rekening wordt gebracht bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van de woonwensen vlak voor oplevering.

5. Keuken, badkamer en toilet uitzoeken

Bij een droomwoning hoort een droomkeuken en een badkamer naar jouw smaak. Ga je voor een strakke, moderne keuken of houd je van een landelijke sfeer? Om dit te bepalen bezoek je de showrooms. De geselecteerde showrooms nodigen je uit voor een bezoek aan de showroom.

Sanitair en tegelwerk

Voor de badkamer en het toilet ontvang je van de showrooms een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek. Eerst zit je om tafel voor het sanitair en op een later moment maak je de keuze voor het tegelwerk. Trek hier voldoende tijd voor uit. Zo heb je de gelegenheid om alle mogelijkheden goed te bekijken. Van de showrooms ontvang je rechtstreeks een offerte voor het uitgekozen sanitair en tegelwerk. Ga je akkoord met de offerte, stuur dan voor de sluitingsdatum de offerte getekend retour aan de showroom. De showroom stuurt een kopie van de opdracht naar Heijmans, de factuur krijg je van Heijmans. Op die manier zijn je badkamer en toilet al klaar op het moment dat je woning wordt opgeleverd.

*Heijmans heeft onderstaande showroom Gévier aangewezen om je te adviseren en te begeleiden bij je keuze voor **sanitair**. Je ontvangt een uitnodiging van Gévier voor een bezoek aan de showroom.*

Gévier

Rumpsterweg 8B
3981 AK Bunnik
Telefoon: 030 – 657 12 99
www.gevier.nl

*Voor het **tegelwerk** is De Wilde geselecteerd. In de showroom kan je het tegelwerk van je woning bekijken. Je ontvangt ook van De Wilde een uitnodiging voor een bezoek aan de showroom.*

De Wilde tegels & sanitair

Waterweg 6
8071 RS Nunspeet
Telefoon: 0341 – 25 33 93
www.dewilde-badkamers.nl

Keuken

Voor je nieuwe keuken kan je vrijblijvend een afspraak maken met de projectshowroom: Eigenhuis Keukens Amersfoort. Ze nemen contact met je op om een afspraak in te plannen. Zij kennen het project, weten wat de mogelijkheden zijn en kunnen je daardoor uitstekend van dienst zijn. De woning wordt opgeleverd zonder keuken. Het passend maken van het leidingwerk gebeurt al wel daarvoor. Daarom is het verstandig je keuze voor de keuken zo snel mogelijk te maken, zeker omdat we al zijn gestart met de bouw. Zo voorkom je dat je in de knel komt met de sluitingsdatum. Als je te lang wacht kan het namelijk zijn dat het niet meer mogelijk is bepaalde leidingen/aansluitingen te verplaatsen. Het passend maken van het leidingwerk is een meerwerkoptie.

Eigenhuis Keukens Amersfoort

Industrieterrein 'Calveen'
Astronaut 8f
3824 MJ Amersfoort
Telefoon: 033 – 456 05 55
www.eigenhuiskeukens.nl

6. Financiering regelen & naar de notaris

Wanneer vraag ik mijn hypotheek aan?

Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan ontvang je van Heijmans via Mijn Heijmans een Hoerabrief met de "Ingangsdatum voorbehoud financiering. Dit is het moment waarop je financiële voorbehoud ingaat. Je gaat nu jouw hypotheek rondmaken! De hypotheekakte zelf teken je tijdens het transport bij de notaris.

Je kan al eerder aan de slag met het regelen van je hypotheek, namelijk vanaf het moment dat de KAO getekend is. Je hypotheekadviseur kan vanaf dat moment al hypotheekoffertes bij de bank opvragen. Deze zijn echter maar een bepaalde tijd geldig en er zijn vaak kosten verbonden aan het verlengen ervan. Overleg daarom met je hypotheekadviseur wat voor jou het handigst is.

'Hoerabrief'

Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan stuurt Heijmans je de 'Hoerabrief'. Vanaf dit moment ga je je financiering regelen, voor zover je dat niet al gedaan hebt en kan je je hypotheekverstrekker vragen de hypotheekstukken naar de notaris te sturen. Nadat de notaris de stukken heeft ontvangen, neemt deze contact met je op om een afspraak voor het passeren van de leverings- en hypotheekakte in te plannen. In de Hoerabrief staan twee belangrijke data: de datum waarop de bouw officieel start/van start is gegaan én de datum vanaf wanneer je grond- en bouwrente moet gaan betalen (rentefixatie-datum). Vindt het transport van de woning plaats vóór het verstrijken van deze datum? Dan betaal je géén grond- en bouwrente. Doe dit dus zo snel mogelijk!

Dubbele woonlasten

Je hebt pas officieel een hypotheek voor je nieuwbouwwoning als je de hypotheekakte tekent. Pas vanaf het tekenen van de hypotheekakte betaal je maandelijks een stukje aflossing en hypotheekrente. Ook ga je vanaf dit moment in termijnen aan Heijmans betalen. Dit laatste geldt ook als je de woning zonder hypotheek en met eigen middelen financiert.

Betalen in termijnen

Een nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd betaal je niet in één keer, maar in delen (termijnen). Hiervoor geldt een vooraf vastgesteld betalingsschema dat samenhangt met de voortgang van de bouw. De grond betaal je bij de levering bij de notaris. Vervolgens betaal je de aanneemsom in een aantal termijnen. Hiervoor ontvang je facturen van Heijmans. Koop je de woning na de vastgestelde rentefixatiedatum dan betaal je bij de notaris ook direct de reeds vervallen termijnen en ga je vanaf dat moment grond- en bouwrente betalen.

Transport bij de notaris

Dit is de dag waarop de woning officieel van je is. Je tekent dan de leveringsakte en de hypotheekakte bij de notaris. Met het tekenen van de leveringsakte wordt de eigendom van de woning overgedragen van Heijmans naar jou, de koper. Door de hypotheekakte te tekenen geef je de hypotheekverstrekker jouw woning als onderpand, in ruil voor de lening.

7. Bezoek op de bouwplaats

Bij Heijmans vinden we jouw veiligheid en die van onze werknemers erg belangrijk. Dat betekent dat de bouwplaats tijdens de bouw verboden terrein is voor personen die daar niet aan het werk zijn. Maar we kunnen ons goed voorstellen dat je de voortgang van de bouw van jouw eigen woning graag met eigen ogen ziet. Daarom organiseren we gedurende de bouw speciale kijkmomenten op de bouwplaats.

Op deze momenten is het veilig en houden onze medewerkers rekening met jouw aanwezigheid. Tijdens het bezoek aan de bouwplaats zie je niet alleen je eigen woning ontstaan, het is tegelijkertijd een perfecte gelegenheid je nieuwe burens (beter) te leren kennen. Op de bouwplaats word je bijgepraat over de huidige stand van de bouw. Jouw kopersbegeleider is bij deze kijkmomenten aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden. Het is verplicht om tijdens deze kijkmomenten gebruik te maken van de door ons aangeleverde persoonlijke beschermingsmiddelen (veiligheidsschoenen, hesje en helm: je ontvangt een inlogcode om deze te bestellen). Voor eigen veiligheid zijn kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan op de bouwplaats.

8. Inmeetdag

Omdat onder andere vloeren en gordijnen een bepaalde levertijd hebben wil je deze tijdig bestellen. Hiervoor heb je uiteraard een goed beeld nodig van de woning, maar ook van de exacte maatvoering. Om deze reden wordt een inmeetdag georganiseerd. Je kan op deze dag ook de leverancier uitnodigen om de maatvoering van de woning op te nemen. Wel willen we je erop attenderen dat jouw leveranciers pas na oplevering hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

Belangrijk: geef aan je leveranciers door dat zij alleen de bouwplaats mogen betreden als zij de juiste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen (deze dienen zij zelf mee te nemen).

9. Schouw: controle van je woning

In Mijn Heijmans wordt een prognose gegeven van de oplevering op basis van de op dat moment beschikbare gegevens, stand van de bouw en voortgang onder normale (weers-) omstandigheden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Circa vier weken voor oplevering ontvang je via Mijn Heijmans de uitnodiging voor de schouw en oplevering.

Ongeveer 10 dagen voor de oplevering loop je de woning na; de schouw. Je controleert of jouw woning helemaal in orde is. Check ook of jouw individuele woonwensen (het meer-/minderwerk) netjes en volgens afspraak zijn uitgevoerd. Kom je zaken tegen die niet kloppen? Geef dit dan door. Op deze manier kunnen eventuele gebreken vaak al voor de oplevering verholpen worden.

Tip: Denk eraan een opstal- en inboedelverzekering te regelen.

10. Oplevering: je krijgt de sleutel!

Zodra je woning helemaal klaar is vindt de oplevering plaats. Op deze dag loop je samen met de opzichter door jouw woning en check je of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn afgerond. Aan het eind van de oplevering vindt de sleuteloverdracht plaats. Tijdens de oplevering stelt de opzichter het proces verbaal van oplevering op: een document waarin eventuele gebreken worden vastgelegd. Deze gebreken worden afhankelijk van de ernst van het gebrek en levertijden meestal binnen drie weken na oplevering netjes opgelost.

Tip1: Ben je lid van Vereniging Eigen Huis? Dan kan je een onafhankelijke deskundige van Vereniging Eigen Huis meenemen naar de oplevering!

Tip2: Controleer vóór de oplevering of alle termijnen betaald zijn. Is dit niet het geval, dan mag de opzichter de sleutel niet aan je overdragen.

11. Wonen en klantenservice

Tijd om van je woning een thuis te maken! Jouw woning kan naar eigen smaak worden afgewerkt en ingericht. Wijzigingen die na oplevering in eigen beheer worden aangebracht, vallen buiten de garantieregeling van SWK. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering door Heijmans zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen.

Na oplevering geldt een onderhoudsperiode van 6 maanden. Eventuele (verborgen) tekortkomingen kan je melden via Mijn Heijmans. Ook met vragen of opmerkingen kan je hier terecht. Het klantenserviceteam staat dan voor je klaar.

Help ons verbeteren

Omdat Heijmans klantentevredenheid erg belangrijk vindt ontvang je gedurende de bouw en na oplevering een aantal keer een enquête. Door de vragenlijsten in te vullen help je ons onze producten én onze dienstverlening te verbeteren.

Ontwikkelaar Heijmans Vastgoed B.V.

Postbus 197
3800 AD Amersfoort

Bouwbedrijf Heijmans Woningbouw B.V.

Postbus 197
3800 AD Amersfoort

Makelaar Beumer Woonvast

Stadsring 139
3817 BA Amersfoort
033 422 1010
amersfoord@beumer.nl

Notaris TRIP notarissen

TRIP notarissen
W. Dreesweg 2
1314 VB Almere
036 533 6488
info@tripnotarissenalmere.nl