



LAAKSE TUJNEN

Een nieuwe woning kopen

Stadswoningen en appartementen

Tuin 15

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

1. Zo schrijf je je in

Heb je een stadswoning of appartement gevonden die bij je woonwensen past? Dan kun 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/inschrijven en klik op de button 'Inschrijven'.

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.) Is er een woning beschikbaar? Dan neemt de makelaar contact met je op om een afspraak te maken. Ook zal de makelaar aan je vragen een haalbaarheidsverklaring van een erkende financiële instelling aan de makelaar te mailen. Indien je daar niet in kan of wil voorzien, komt de toewijzing te vervallen en gaat de afspraak helaas niet door. Is er op het moment géén woning beschikbaar, dan kom je automatisch op de reservelijst te staan.

Tip: Financiering controleren! Voordat je een keuze voor een woning maakt, is het dus verstandig een goed beeld te hebben van je financieringsmogelijkheden. Je kunt hiervoor bij de hypotheekadviseur vrijblijvend een haalbaarheidscheck laten uitvoeren. Zo kom je niet voor verrassingen te staan.

2. Afspraak bij de makelaar

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

Inloggen Mijn Heijmans

Heb je een optie op een woning, dan ontvang je van ons via de mail een persoonlijke inlog voor het Heijmans klantplatform: **Mijn Heijmans**. Op **Mijn Heijmans** vind je alle verkoopstukken die bij je woning horen. Ook heb je de mogelijkheid om vragen te stellen. Heb je de woning gekocht? Dan houdt (o.a.) je kopersbegeleider je via dit online platform op de hoogte van alle vorderingen. Naast nieuwsberichten en foto's van de bouw worden ook belangrijke data als kijkmiddagen op de bouw via **Mijn Heijmans** gemeld.

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 je 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 ondertekenen. Dit kan digitaal of bij de makelaar op kantoor.

Koop-/aannemingsovereenkomst tekenen

Het woord zegt het al: de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) 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 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 je woning altijd volledig wordt afgebouwd. In de KAO staat o.a.:

- de omschrijving van wat je koopt en de gekozen woonwensen;
- 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 en een vooraf bepaald voorverkooppercentage;
- de ontbindende voorwaarden: onvoorziene omstandigheden waardoor je de overeenkomst nog kosteloos kunt ontbinden, bijvoorbeeld bij het niet rondkrijgen van de hypotheek.

4. Kopersbegeleiding

Vanaf het moment van het ondertekenen van de KAO tot aan de oplevering van je woning is de kopersbegeleider via het klantportaal: **Mijn Heijmans** je aanspreekpunt. Hij zorgt er tevens voor dat je de offertes ontvangt voor de door jou gekozen Ruwbouw-woonwensen en hij houdt je op de hoogte van de vorderingen op de bouw. Uiteraard kun je bij hem terecht met al je vragen.

Sluitingsdata opties: geef je woonwensen tijdig door

Om ervoor te zorgen dat je woonwensen uitgevoerd kunnen worden, is het belangrijk dat je deze woonwensen tijdig doorgeeft. Sommige woonwensen moeten al in een vroeg stadium, bij ondertekening KAO, bekend zijn omdat ze meer voorbereidend werk vragen of omdat materialen een lange levertijd hebben. Denk hierbij aan dubbele openslaande tuindeuren of een schuifpui. Voor kleinere Ruwbouw-/ afbouwwoonwensen heb je meestal langer de tijd. De momenten waarop de woonwensen uiterlijk bekend moeten zijn bij Heijmans noemen we sluitingsdata. De makelaar en/of je kopersbegeleider geeft deze sluitingsdata aan je door en herinnert je aan de deadlines.

5. Keuken, badkamer en toilet uitzoeken

Bij een droomwoning hoort natuurlijk een mooie keuken en badkamer. Om dit te bepalen bezoek je de showrooms. Kies je voor een frisse badkamer met lichte kleuren of houd je meer van donkere tinten in luxe spa-sfeer? Ga je voor een strakke, moderne keuken of houd je van een landelijke sfeer? De keuken is niet inbegrepen in de vrij op naam-prijs. We hebben wel een keukenshoweroom geselecteerd, waar je geheel vrijblijvend een afspraak kunt maken.

Badkamer en toilet

De woningen worden standaard voorzien van een badkamer en toiletruimte inclusief sanitair en tegelwerk. Je hebt hierbij de keuze uit verschillende kleurstellingen in vloer- en wandtegels. Zie voor een uitgebreidere toelichting en de betreffende showrooms de 'Kopershandleiding'.

Keuken

Zoals gezegd wordt de woning verkocht zonder keuken. Wel kun je vrijblijvend een afspraak maken met Eigenhuis Keukens, zij beschikken over de tekeningen van de woningen en zijn volledig op de hoogte van alle mogelijkheden. Bekijk ter inspiratie én voor de contactgegevens de 'Keukenbrochure'.

Ga je liever ergens anders heen? Dat kan natuurlijk ook. De keuze is aan jou. In alle gevallen geldt dat de keuken pas na oplevering geplaatst wordt. Tijdens een kijkmoment op de bouw kan de keukenleverancier al wel een keer inmeten.

Plaatsing keuken

Je keuken wordt in alle gevallen pas geplaatst ná oplevering van de woning. Het passend maken van het leidingwerk gebeurt al wel daarvoor. Daarom is het verstandig je keuze voor de keuken al in een vroeg stadium te maken. 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. Ook heb je te maken met levertijd van je keuken.

Bekijk voor een uitgebreidere toelichting de 'Kopershandleiding'.

6. Financiering

Wanneer vraag ik mijn hypotheek aan?

Zodra aan bijna alle opschortende voorwaarden is voldaan en we zicht hebben op wanneer de bouw kan starten ontvang je van Heijmans de brief 'Ingangsdatum voorbehoud financiering'. Dit is het moment waarop je financiële voorbehoud ingaat. Je gaat nu je hypotheek rondmaken! De hypotheekakte zelf teken je tijdens het transport bij de notaris. (Zie ook punt 7.)

Tip: Start op tijd met de financiering. Je kunt ook al eerder aan de slag met het regelen van je hypotheek. Namelijk vanaf het moment dat de KAO getekend is. Jouw 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 is voldaan stuurt Heijmans je de 'Hoerabrief'. De bouw gaat starten! Vanaf dit moment kan er wanneer alle financiële zaken geregeld zijn door de notaris contact met je opgenomen worden voor het maken van een afspraak voor het transport (zie ook punt 7). In de Hoerabrief staan twee belangrijke data: de datum waarop de bouw van start gaat én de datum vanaf wanneer je rente moet gaan betalen (rentefixatie-datum). Vindt het transport van de woning plaats vóór het verstrijken van deze datum? Dan betaal je géén (grond)rente aan Heijmans. Doe dit dus zo snel mogelijk!

Dubbele woonlasten?

Je hebt officieel een hypotheek voor jouw nieuwbouwwoning als je de hypotheekakte tekent. De hypotheekakte tekenen kan als het 100% zeker is dat de bouw gaat starten. Pas vanaf het tekenen van de hypotheekakte betaal je maandelijks een deel aflossing en hypotheekrente. Ook ga je vanaf dit moment in termijnen aan Heijmans betalen.

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. Is de bouw nog niet gestart dan betaal je bij de levering bij de notaris de grond. Vervolgens betaal je de aanneemsom in een aantal termijnen. Hiervoor ontvang je facturen van Heijmans. Is de bouw al wel gestart op het moment dat je de woning aankoopt? Dan betaal je bij de notaris de grond, reeds vervallen termijnen en grond- en bouwrente. Na het transport bij de notaris betaal je aan Heijmans het restant van de aanneemsom in termijnen. Zoals eerder aangegeven ontvang je hiervoor facturen van Heijmans.

7. Transport bij de notaris

Dit is de dag waarop de woning officieel van jou 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 je woning als onderpand, in ruil voor de lening.

8. De bouw start*

De bouw gaat nu officieel van start. Een feestelijk moment, waarvoor we je en je nieuwe burens uitnodigen op de bouwplaats. Tijdens dit 'start bouw evenement' gaat symbolisch de eerste schop de grond in. En omdat goed buurcontact erg belangrijk is verzorgen wij daarbij een gezellige borrel zodat je elkaar op een informele manier kunt leren kennen. Uiteraard gaan deze evenementen alleen door als regelgeving vanuit de overheid én Heijmans omtrent corona dit toestaat.

9. 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 je 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 jouw eigen woning ontstaan, het is tegelijkertijd een perfecte gelegenheid je nieuwe burens (beter) te leren kennen. Op de bouwplaats wordt je bijgepraat over de huidige stand van de bouw. Je 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 (bouwlaarzen, hesje en helm, vul hiervoor je schoenmaat in op het Klantportaal **Mijn Heijmans**).

Laat de bouw nog even op zich wachten? Dan wordt er soms al eerder een 'meet & greet' georganiseerd op een andere locatie. Zo kun je alvast kennis maken met je burens en houden we je op de hoogte van de vorderingen van de bouwvoorbereiding.

10. Inmeetdag

Omdat o.a. 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 kunt hiervoor ook de specialisten uitnodigen waarbij je de spullen besteld.

Belangrijk: geef aan je leveranciers door dat zij alleen de bouwplaats mogen betreden als zij de juiste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen.

11. Schouw

Ongeveer 10 dagen voor de oplevering loop je de woning na. Je controleert of je woning helemaal in orde is. Check ook of je 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 uw opstal- en inboedelverzekering te regelen.

12. 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 je 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 3 weken na oplevering netjes opgelost.

Tip 1: Ben je lid van Vereniging Eigen Huis? Dan kun je een onafhankelijke deskundige van Vereniging Eigen Huis meenemen naar de oplevering!

Tip 2: Controleer vóór de oplevering of alle termijnen betaald zijn. Is dit niet het geval, dan mag de opzichter de sleutel niet aan je overdragen.

13. Service na oplevering

Tijd om van je woning een thuis te maken! Je woning kan naar eigen smaak worden afgewerkt en ingericht. Na oplevering geldt een onderhoudsperiode van drie maanden. Eventuele (verborgen) tekortkomingen kun je melden via **Mijn Heijmans**. Ook met vragen of opmerkingen kun 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.

** Uiteraard gaan evenementen (op of rond de bouwplaats) alleen door als de regelgeving van de overheid én Heijmans omtrent corona dit toelaat.*

14. Contactgegevens partijen

Ontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.

Postbus 197
3800 AD Amersfoort

Bouwbedrijf

Heijmans Woningbouw B.V.

Postbus 197
3800 AD Amersfoort

Makeelaar

Woonvast Makelaars

Stadsring 139
3817 BA Amersfoort
033 - 422 10 10
tuinenindelaak@woonvast.nl

Notaris

TRIP notarissen

W. Dreesweg 2
1314 VB Almere
036 - 533 64 88
info@tripnotarissenalmere.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De Kopershandleiding en de bijbehorende woonwensenlijsten zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Als toch blijkt dat we moeten afwijken van het gestelde in deze handleiding, dan behoudt Heijmans zich dat recht voor. Uiteraard wordt dit zo veel mogelijk beperkt en gebeurt dit met inachtneming van behoud van kwaliteit. Uitdrukkelijk voorbehouden worden eventuele wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede eventuele wijzigingen in de maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken. Maten en kleuren zijn indicatief. Ook hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De kopershandleiding is geen contractstuk. Bij aankoop van je stadswoning of appartement in Laakse Tuinen ontvang je alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Heijmans Vastgoed, maart 2022.