



PARIJSCH
~ CULEMBORG

LE JARDIN

STAPPENPLAN

EEN NIEUWBOUW- WONING KOPEN: HOE WERKT DAT?

Een nieuwbouwwoning 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 opgesteld.

1. ZO SCHRIJF JE JE IN

Heb je een woning gevonden die bij jouw woonwensen past? Dan kun je je online inschrijven door het inschrijfformulier volledig in te vullen. Volg hiervoor onderstaande stappen:

Stap 1

Ga naar www.lejardinparijsch.nl/inschrijven en klik op de button 'Inschrijven woning'.

Stap 2

Vul het inschrijfformulier volledig in. Je ontvangt via de mail een bevestiging van jouw inschrijving. (Geen mail gehad? Check ook de spam-folder.)

Wanneer de inschrijfperiode afloopt en alle formulieren binnen zijn, vindt de toewijzing van de woningen 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 (**dinsdag 29 maart om 12.00 uur**). 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 bericht.

2. AFSPRAAK BIJ DE MAKELAAR

De makelaar nodigt je uit voor een gesprek. Tijdens dit gesprek neemt de makelaar alle informatie met je door en licht de verschillende mogelijkheden (opties) toe. Ben je nog steeds geïnteresseerd in de woning? Dan krijg je een 'optie' op de woning. De woning is nu voor jou gereserveerd. Meestal verstrekt de makelaar een optie van één week. Zo heb je voldoende tijd om alle informatie nog eens door te nemen en te bepalen of deze woning daadwerkelijk jouw droomhuis is. Het gesprek met de makelaar kan zowel digitaal als op kantoor plaatsvinden.

Financiële haalbaarheidscheck

Omdat het voor beide partijen prettig is zekerheid te hebben, vragen we je binnen 2 dagen vanaf het gesprek met de makelaar een financiële haalbaarheidscheck aan te leveren. Hierop geeft de (eventuele) geldverstrekker aan dat je de vrij-op-naamprijs kunt financieren. Zorg ervoor dat je deze in je bezit hebt, of al een afspraak hebt gemaakt met de hypotheekadviseur. Zo kom je niet voor verrassingen te staan.

Inloggen MijnHeijmans.nl

Neem je een optie op woning, dan ontvang je van ons via de mail een persoonlijke inlog voor het Heijmans klantplatform: MijnHeijmans.nl. Op MijnHeijmans.nl vind je alle verkoopstukken die bij jouw woning horen. Ook heb je de mogelijkheid om vragen te stellen. Heb je de woning gekocht? Dan houdt (o.a.) jouw 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 of een 'hoogste punt'-viering via MijnHeijmans.nl gemeld.

Tip: Zet jouw 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 JOUW DROOMHUIS?

Weet je zeker dat dit jouw droomhuis is? Dan neem je samen met de makelaar de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) door. Klopt alles? Dan kun je overgaan tot het digitaal ondertekenen van de overeenkomst!

Koop-/aannemingsovereenkomst tekenen

Het woord zegt het al: de koop-/aannemingsovereenkomst bestaat uit twee onderdelen. Met de koopovereenkomst koop je grond 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 jouw woning altijd volledig wordt afgebouwd. In de KAO staat o.a.:

- De omschrijving van wat je koopt: de woning incl. gekozen opties.
- De koop-/aanneemsom: een totaalbedrag en 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 of een vooraf bepaald voorverkooppercentage.
- De ontbindende voorwaarden: onvoorziene omstandigheden waardoor je de overeenkomst kosteloos kunt ontbinden. Bijvoorbeeld bij het niet rondkrijgen van de hypotheek.

4. GESPREK MET JOUW KOPERSBEGELEIDER

Na het tekenen van de KAO neemt de kopersbegeleider van Heijmans contact met je op voor een afspraak. De kopersbegeleider is vanaf dit moment tot aan de oplevering jouw aanspreekpunt. Vervolgens zorgt je kopersbegeleider voor offertes van het uitgekozen individuele meer-/minderwerk (de verzamelnaam voor alle beschikbare opties). Tijdens het gesprek laat de kopersbegeleider de verschillende binnendeuren zien waaruit je een keuze kunt maken. Ook krijg je uitleg over het slimme Homies-alarmsysteem. Je kopersbegeleider houdt je tijdens de bouw op de hoogte van de vorderingen. En uiteraard kun je met vragen bij hem/haar terecht.

5. KEUKEN, BADKAMER EN TOILET UITZOEKEN

Bij een droomwoning hoort een droomkeuken en een badkamer. De keuken is niet inbegrepen. Wel kun je vrijblijvend een afspraak maken met Middelkoop Keukens in Culemborg. Zij hebben een mooie projectaanbieding gemaakt en beschikken ook al over de technische tekeningen. Ga je liever ergens anders heen, dan kan dat uiteraard ook. In alle gevallen geldt dat de keuken pas na oplevering geplaatst wordt. Tijdens de bouw komt de keukenleverancier al wel een keer inmeten.

Badkamer met toilet

De woningen worden standaard voorzien van een badkamer en toilet inclusief sanitair en tegelwerk. Je hebt hierbij de keuze uit verschillende kleurstellingen in vloer- en wandtegels. Wil je liever iets anders? Dan kan natuurlijk ook. Je leest er meer over in de folder 'Showroomtraject'.

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 via MijnHeijmans het bericht “Ingangsdatum voorbehoud financiering”. Dit is het moment waarop het financiële voorbehoud ingaat. Je gaat nu je hypotheek rondmaken. De hypotheekakte teken je, samen met de leveringsakte, tijdens het ‘transport’ bij de notaris. (Zie ook punt 7.)

Tip: Je kunt 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 adviseur 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 kun je de notaris bellen om een afspraak te maken voor het transport. (Zie ook punt 7). In de Hoerabrief staan twee belangrijke data: de datum waarop de bouw van start gaat én de startdatum van de grondrente (rentefixatie-datum). Vindt het transport van de woning plaats vóór het verstrijken van deze datum? Dan betaal je géén grondrente. Het is daarom verstandig dit zo snel mogelijk te doen.

Dubbele woonlasten?

Je hebt officieel een hypotheek voor jouw nieuwbouwwoning als je de hypotheekakte tekent. De hypotheekakte tekenen is mogelijk wanneer het 100% zeker is dat de bouw gaat starten. 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.

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 betalingschema 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. Is de bouw al gestart op het moment van aankoop? Dan betaal je bij de notaris ook direct de reeds vervallen termijnen en ga je vanaf dat moment grond- en bouwrente betalen.

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 het 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.

8. DE BOUW START!*

De bouw gaat nu officieel van start. Een feestelijk moment! Eén waarvoor we jou 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 jullie elkaar op een informele manier kunnen leren kennen.

9. BEZOEK AAN 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. 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 jouw eigen woning ontstaan, het is meteen een mooi moment de nieuwe burens (beter) te leren kennen. Op de bouwplaats word je bijgepraat over de huidige stand van de bouw. De 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 een helm). Je ontvangt t.z.t. van ons een inlogcode waarmee je zelf de juiste maat kunt bestellen.

10. INMEETDAG*

Omdat (o.a.) vloeren en gordijnen een bepaalde levertijd hebben wil je deze tijdig bestellen. Omdat de juiste maatvoering essentieel is organiseren we tijdens de bouw naast kijkdagen ook een inmeetdag. Je kunt hiervoor de betreffende specialisten uitnodigen voor een bezoek aan de bouwplaats.

Belangrijk: geef aan de 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 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 je inboedelverzekering tijdig te regelen.

12. OPLEVERING: JE KRIJGT DE SLEUTEL!

Zodra jouw woning helemaal klaar is vindt de oplevering plaats. Op deze dag loop je samen met de opzichter door de 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 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 overdragen.

13. SERVICE NA OPLEVERING

Tijd om van jouw woning een thuis te maken! Na oplevering geldt een onderhoudsperiode van drie maanden. Eventuele tekortkomingen kun je melden via [MijnHeijmans.nl](https://mijnheijmans.nl). Ook met vragen of opmerkingen kun je hier terecht.

Help ons verbeteren

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

** Uiteraard gaan evenementen op of rond de bouwplaats alleen door als de regelgeving omtrent corona dit toelaat.*



heijmans