

Een nieuwbouwwoning kopen: maak kennis met het koopproces!



WENDY VAN DER VOORT
BEGELEIDING ONROERENDE ZAKEN



Inhoud

Inleiding	3
1. Oriëntatie	5
1.1 Aanmelding	5
1.2 1e Gesprek verkoopconsulent	5
1.3 Optie op een bouwnummer	5
1.4 Reserve-optie	5
1.5 Financieel advies	6
2. Koop	7
2.1 2e Gesprek verkoopconsulent	7
2.2 De koop	7
2.3 Meer- en minderwerk	7
2.4 Garantieregeling	8
2.5 Hypotheek kiezen	8
3. Voorbereiding	8
3.1 Kopersbegeleiding	8
3.2 Start bouw	9
3.3 Notaris	9
4. Bouw	10
4.1 Contractpartij	10
4.2 Controle	10
4.3 Bouwtijd	10
4.4 Kijkdagen	10
5. Oplevering	12
5.1 De vooroplevering	12
5.2 De oplevering	12
5.3 Na de oplevering	13
5.4 Garantieregeling	13
5.5 Uw huis afwerken	13

Over ons

Wendy van der Voort is een groeiend bedrijf, barstensvol ambitie. Wij begeleiden (onder andere) het verkoopproces van nieuwbouwwoningen. Een woning kopen of huren is één van de belangrijkste beslissingen in het leven. Het is een ingrijpend proces, waarbij we u graag willen helpen. We hebben een specifieke gedachte over hoe we u kunnen begeleiden bij dat enorm belangrijke moment. Enthousiasme, vertrouwen, eigenwijs en trots, daar geloven we in en dat vinden we belangrijk.

Op kantoor wordt heel hard gewerkt voor het belang van de zaak en onze klanten, soms tot laat in de avond. Daarom proberen we een leuke werkomgeving te creëren, serieus werk met ruimte voor plezier. We proberen iets altijd beter te maken dan dat het is en doen iedere dag opnieuw ons best iets moois te laten groeien. Zo worden we de gaafste partij voor vastgoed gerelateerde zaken!



Benieuwd waar wij onze bijdrage aan hebben geleverd? Hieronder vindt u een klein overzicht van de projecten:

- Ibiza Plaza te Naaldwijk
- Chrysantenstraat te Naaldwijk
- Het Pascalkwartier te Rotterdam
- De Waterkant te Alphen aan den Rijn



Inleiding

Bent u geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning? Dan loopt het koopproces net even wat anders dan bij bestaande bouw. Wij vinden het belangrijk dat u als nieuwbouwkoper goed geïnformeerd bent. Met deze informatie gaat u met een gerust hart het nieuwbouwproces in.

DE AANKOOP VAN EEN WONING IS EEN INGRIJPEND PROCES, WAARBIJ WE U GRAAG WILLEN HELPEN.

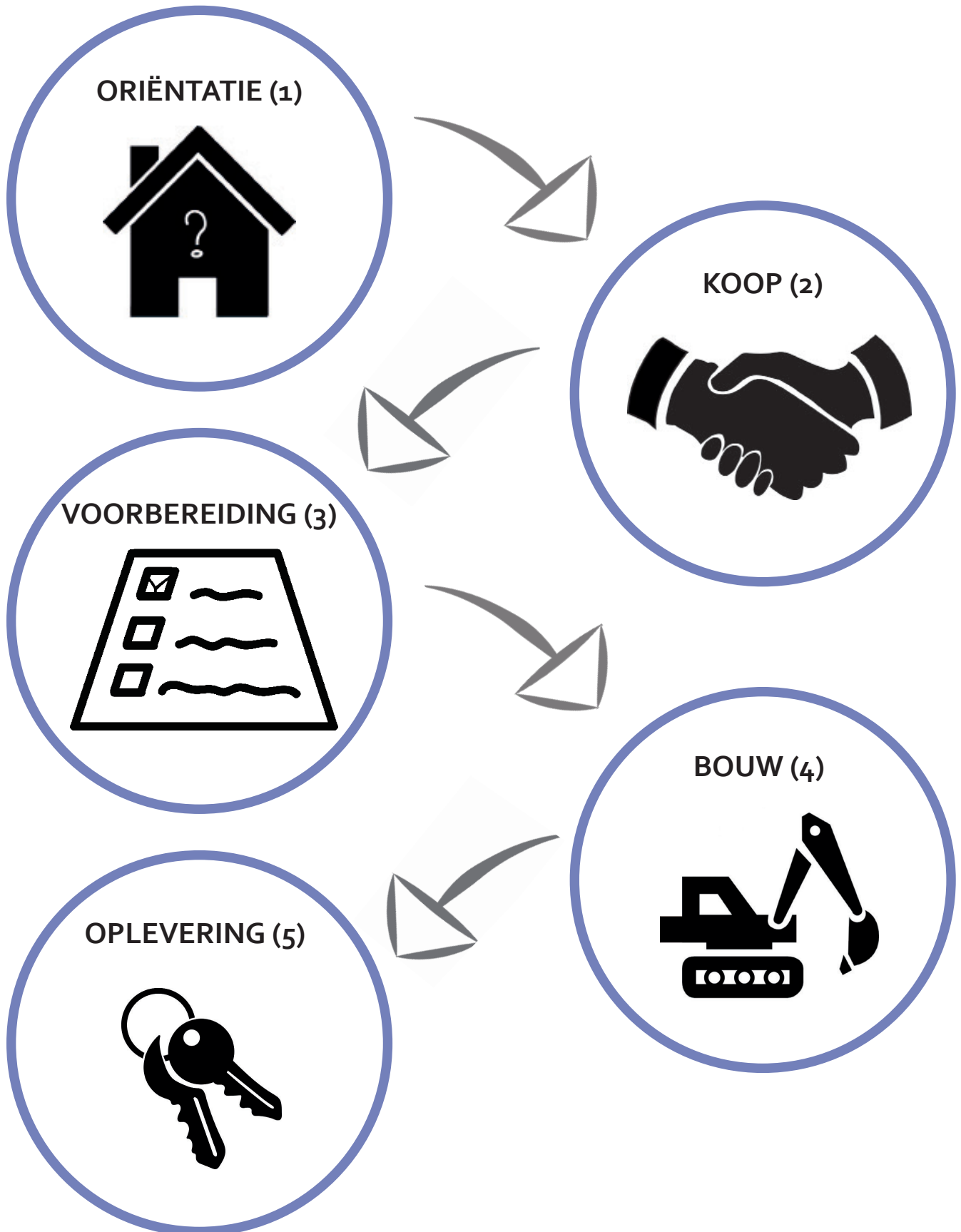
Omdat er bij het kopen van een woning veel op u af komt, willen wij u zo veel mogelijk ondersteunen bij de te nemen stappen. Is het de eerste keer dat u een woning koopt, dan wilt u zo veel mogelijk informatie

verzamelen. Heeft u al vaker een woning gekocht, dan kunt u deze brochure als naslagwerk gebruiken. We hebben de belangrijkste stappen van het koopproces toegelicht, zodat u weloverwogen de woning van uw dromen kunt kopen!

We zijn blij dat u interesse heeft getoond in één van onze woningen en zien ernaar uit u volledig te informeren over het nieuwbouwproces.



Vijf stappen voor het kopen van een nieuwbouwwoning



1 ORIËNTATIE

"In de fase van oriënteren krijgt u een beeld van uw ideale woning en uw financiële mogelijkheden."

CHECKLIST ORIËNTATIE

Woonwensen bepalen

(gericht zoeken doordat u weet wat u wilt en wat u niet wilt)

☐

Kopen of huren

(de voor- en nadelen in kaart brengen)

☐

Bestaande bouw of Nieuwbouw

(de voor- en nadelen in kaart brengen)

☐

Interesse kenbaar maken

☐

Financiële mogelijkheden bezien

☐

1.1 Aanmelding

U heeft interesse in één van onze woningen en maakt uw belangstelling kenbaar door uzelf aan te melden via de (project)website. Wij zenden u per mail een bevestiging van uw inschrijving. Mocht het project reeds in de verkoop zijn, dan krijgt u tevens de verkoopstukken digitaal toegezonden. Is het project nog niet in de verkoop, dan wordt u als gegadigde genoteerd. Middels onze nieuwsbrief wordt u op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en de start verkoop. Op het inschrijfformulier, dat u van ons ontvangt, geeft u uw specifieke voorkeur voor (mogelijk) meerdere bouwnummers aan. U kunt vervolgens voor de door uw opgegeven bouwnummers uitgenodigd worden.

HOUD OOK ALTIJD UW SPAM BOX IN DE GATEN, HET KAN HELAAS SOMS ZIJN DAT ONZE MAIL OF DE NIEUWSBRIEF ALS ONGEWENST WORDT AANGEMERKT.

1.2 1e Gesprek verkoopconsulent

Zodra de verkoopmanifestatie heeft plaatsgevonden en inschrijftermijn is verlopen, kunnen wij de verkoopgesprekken inplannen. Afhankelijk van de door de ontwikkelaar/aannemer gekozen verlotingsmethode, worden de eerste gegadigden voor een nieuwbouwwoning uitgenodigd. Tijdens de eerste afspraak krijgt u de verkoopmap voor een specifiek bouwnummer overhandigd en nemen we gezamenlijk alle contractstukken door. De verkregen stukken kunt u thuis op het gemak nogmaals doorlezen.

Na afloop van het eerste gesprek, plannen we direct een vervolgspraak in, na twee weken. Dit kan een tweede afspraak of een tekenafspraak zijn. Binnen een week na de eerste afspraak volgt een contactmoment over uw interesse in de woning en de inhoud van de vervolgspraak.

1.3 Optie op een bouwnummer

Als uw belangstelling concreet is, kunt u een optie nemen op een nog beschikbaar bouwnummer. Daarmee heeft u het eerste recht van koop. Met een optie creëert u voor uzelf bedenktijd en heeft u tijd om verschillende zaken op een rij te zetten (bijvoorbeeld financiële zaken). Tijdens deze periode heeft u een exclusief recht om de woning van uw keuze te kopen. De optietermijn bedraagt meestal twee weken. Na afloop van een optie kunt u ervoor kiezen om door te gaan met de koop.

Sluit de woning niet aan bij uw wensen en ziet u af van de optie, dan levert u de verkoopmap bij ons in. Wij vragen u een afstandsverklaring te ondertekenen, waarmee u afstand doet van de optie. Wij zullen vervolgens een andere geïnteresseerde benaderen.

1.4 Reserve optie

Is het bouwnummer van uw voorkeur al vergeven, dan kunt u ook een reserve optie nemen. Met een reserve optie komt u als eerste in aanmerking voor een specifiek bouwnummer als een andere optant afhaakt.



1.5 Financieel advies

Nadat u de verkoopstukken heeft ontvangen, is het belangrijk om te weten wat u maximaal kunt lenen. U maakt een afspraak met een financieel adviseur om een eerste inschatting van de te verkrijgen lening te maken.

Het is altijd verstandig met meerdere (hypotheek) adviseurs te praten, zo krijgt u een goed beeld van de mogelijkheden. Overigens is het eerste gesprek bij de meeste adviseurs gratis. Zodra duidelijk is van welke adviseur u gebruikt wilt maken en of u de financiering rond kunt krijgen, zal de financieel adviseur alles in orde maken.

VERKOOPSTUKKEN:

Inschrijfformulier

☐

Brochure

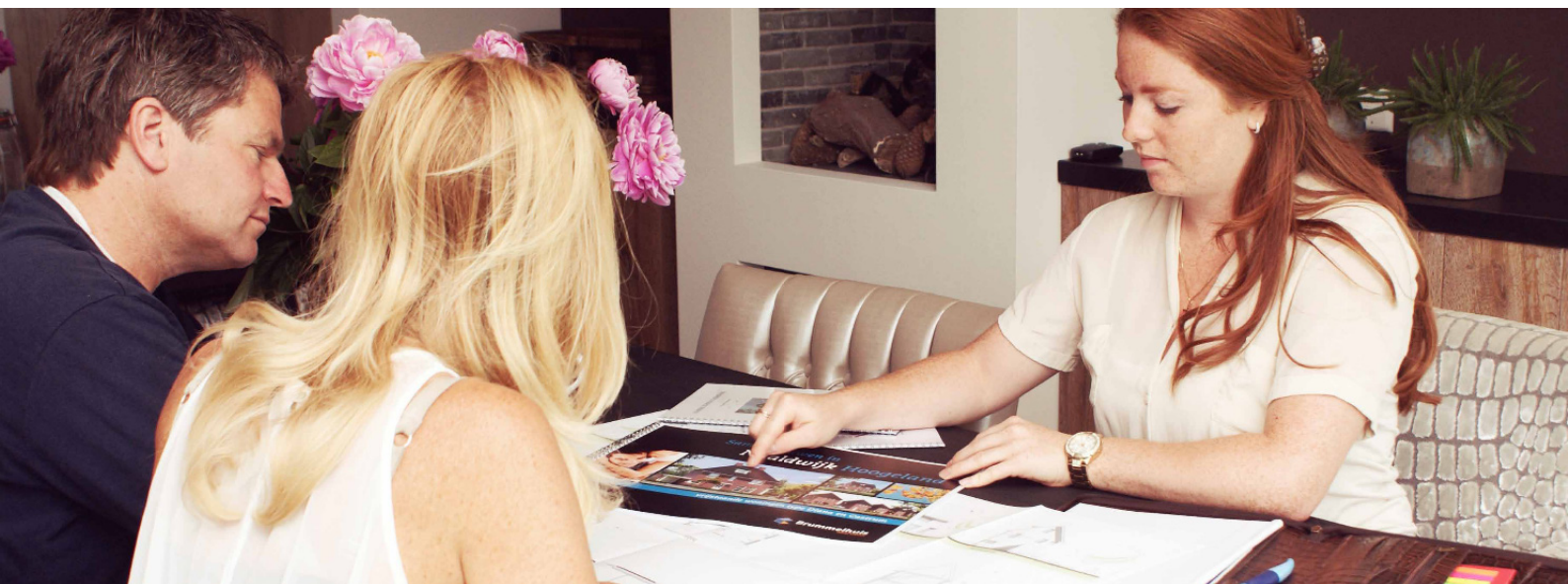
(verkooptekening)

☐

Prijslijst

☐

Technische omschrijving

☐

2

KOOP

"Heeft u een woning naar uw wensen gevonden, dan begint de fase van beslissen."

2.1 2e Gesprek verkoopconsulent

Mocht u als geïnteresseerde naar aanleiding van de eerder ontvangen stukken, aanvullende vragen hebben, dan kan de optie worden verlengd. In overleg wordt bepaald welke stappen nog ondernomen dienen te worden en het bijbehorende tijdsplan.

Na een positief advies over de te verkrijgen lening wordt een tekenafspraken ingepland. Als u akkoord bent met de verkregen stukken, dan worden twee soorten overeenkomsten opgemaakt: de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst gaat u aan met de grondeigenaar. De aannemingsovereenkomst gaat u aan met de aannemer. Dit is een overeenkomst waarbij de aannemer zich verplicht om het bouwwerk tot stand te brengen. De aannemer neemt dus verantwoordelijkheid voor het eindresultaat. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen in de verkoopmap, zodat u deze op voorhand goed kunt doornemen.

2.2 De koop

Gefeliciteerd, u heeft de voorlopige overeenkomsten ondertekend! Wij zullen de door u ondertekende overeenkomsten aan de wederpartij voorleggen ter ondertekening. U krijgt vervolgens van ons per mail de door beide partijen ondertekende overeenkomsten toegezonden. De officiële overeenkomsten zullen bij de notaris afgeleverd worden. Zodra u de ondertekende overeenkomsten heeft ontvangen gaat de bedenktijd in.

2.3 Meer- en minderwerk

U kunt uw nieuwbouwhuis aan uw wensen laten aanpassen via meer- en minderwerk, ook wel opties genoemd. Denk aan een andere keuken, een uitbouw, een dakkapel, een andere indeling of extra stopcontacten. In de verkoopmap is de koperskeuzelijst opgenomen. Als u iets uit uw woning weglaat heet

CHECKLIST KOOP

<u>Casco of Sleutelklaar opleveren</u>	☐
<u>Woonwensen inventariseren</u> (meer- en minderwerk)	☐
<u>Ondertekenen voorlopige overeenkomst(en)</u>	☐
<u>Garantieregeling controleren</u>	☐
<u>Hypotheek afsluiten</u>	☐
<u>Aanvullende overeenkomsten</u> (samenlevingscontract en/of testament)	☐

dat minderwerk. Extra wensen voor uw woning vallen onder meerwerk. Het is van belang dat u voorafgaande de koop een duidelijk beeld heeft van de 'grote' meerwerkposten. U kunt deze aanpassingen namelijk meefinancieren in uw hypotheek.

2.3.1 CASCO

De ruwbouw is verzorgd: de woning is wind- en waterdicht, dus inclusief ramen, deuren, beglazing en dakbedekking. Daarnaast wordt de woning als volgt afgewerkt:

- aanbrengen van de niet dragende binnenwanden;
- aanleggen van de elektrische installatie;
- aanleggen van het verwarmings-, waterinstallatie en ventilatiesysteem;
- verzorgen van aftimmerwerk (plaatsen van de trap en het aftimmeren daarvan, afhangen van de binnendeuren, monteren van raam- en deurbeslag, aanbrengen van de vensterbanken).

2.3.2 SLEUTELKLAAR

Om het u zo gemakkelijk mogelijk te maken wordt vaak de mogelijkheid aangeboden de woning sleutelklaar op te laten leveren. De woning wordt opgeleverd inclusief sanitair en tegelwerk, een keuken, wand- en vloerafwerking en eventueel een compleet ingerichte voor- en achtertuin! U kunt zonder klussen uw woning betrekken, alleen het verhuizen doet u zelf.

U kunt er dus voor kiezen om de woning zelf af te bouwen of u volledig te laten ontzorgen.



Nadat de koop is afgerond, wordt u door de aannemer uitgenodigd om uw uiteindelijke wensen kenbaar te maken. De uiteindelijke plattegrond en het daarbij behorende meer- en minderwerk wordt vastgesteld.

2.4 **Garantieregeling**

Bij de aannemingsovereenkomst hoort een garantie- en waarborgregeling. Zo'n regeling heeft bijvoorbeeld als voordeel dat uw huis wordt afgebouwd als uw aannemer failliet gaat. Het certificaat van deze garantie- en waarborgregeling ontvangt u voordat de bouw gaat starten. Het is van belang dat u dit certificaat heeft ontvangen voordat u de definitieve akten gaat ondertekenen bij de notaris.

2.5 **Hypotheek kiezen**

Ondertussen dient u, in overleg met u financieel adviseur, uw hypotheek te kiezen. Voor welke

hypotheekvorm u in aanmerking komt, is afhankelijk van uw situatie. Bij de keuze voor een geldverstrekker of hypotheekvorm spelen niet alleen de prijs, maar ook de hypotheekvoorwaarden een bepalende rol.

Met de ondertekende koop- en aannemings-overeenkomst kunt u uw hypotheek aanvragen bij uw financieel adviseur. Houd bij de aanvraag van een hypotheekofferte rekening met de geldigheidsduur. U heeft vanuit de overeenkomsten een financieringsvoorbehoud van twee maanden. In deze periode kunt u aangeven of u wel of geen financiering kunt verkrijgen.

DE GELDVERSTREKKER IS DE PARTIJ BIJ WIE U UITEINDELIJK DE HYPOTHEEK AFSLUIT. DIT IS NOOIT UW ADVISEUR OF TUSSENPERSOON, WANT ZIJ ZIJN NIET DEGENEN DIE HET GELD TER BESCHIKKING STELLEN, ZIJ BEMIDDELEN ALLEEN.

3 VOORBEREIDING BOUW

"Ter voorbereiding van de bouw maakt u keuzes: keuken, sanitair en tegelwerk, maar ook voor eventueel meerwerk."

3.1 **Kopersbegeleiding**

Na het ondertekenen van de voorlopige overeenkomsten wordt u begeleid door een kopersbegeleider. Dit is uw aanspreekpunt vanaf het punt dat u uw woning hebt gekocht, tot het punt waarop de woning wordt opgeleverd. De kopersbegeleider staat voor u klaar om uw vragen te beantwoorden en tips te geven.

Bij aankoop van uw woning heeft u de standaard koperskeuzelijst ontvangen. Met de kopersbegeleider bespreekt u in een vroeg stadium de verschillende opties en uw individuele wensen. Zowel de standaard als individuele wensen worden getoetst op kwaliteit,

regelgeving en uitvoerbaarheid. De door u gekozen opties worden geoffreerd en uitgetekend op tekening.

HET KAN ZIJN DAT ER GRENZEN EN BEPERKINGEN ZIJN AAN DE MOGELIJKHEDEN, DIT OMDAT NIEUWBOUW-WONINGEN VAAK SERIEMATIG GEBOUWD WORDEN.

Heeft u de woning gekocht inclusief sanitair, tegelwerk en/of keuken? Dan kunt u vaak een bezoek brengen aan de aangewezen showroom(s). Meestal zijn deze gekoppeld aan het project. Voordeel is dat de betreffende producten mee worden genomen in de bouw. U bent niet altijd verplicht om bij de aangegeven partij iets te bestellen, de woning wordt dan casco opgeleverd. Gaat u met een externe partij werken, dan worden de producten pas na oplevering in de woning geplaatst. Er is dan geen garantie vanuit de

bouw op deze producten. U dient de tekeningen van de externe partij aan te leveren bij uw kopersbegeleider. De aannemer kan zodoende rekening houden met de aansluitpunten, elektra, etc.

HOUD ER REKENING MEE DAT U UW WENSEN TIJDIG KENBAAR MAAKT. DE KOPERSBEGELEIDER ZAL DE SLUITINGS-DATA RICHTING U COMMUNICEREN. OOK ZAL DE KOPERSBEGELEIDER U OP DE HOOGTE BRENGEN VAN HET MOMENT DAT U DE SHOWROOM(S) KUNT BEZOEKEN. WIJ ADVISEREN HIEROP TE WACHTEN, OMDAT VANAF DAT MOMENT HET JUISTE TEKENWERK AAN DE SHOWROOM(S) IS VERSTREKT. MAAK VERVOLGENS EEN AFSpraak, ZO WEET U ZEKER DAT U GEHOLPEN WORDT.

3.2 Start bouw

Voordat de bouw kan starten, zal voldaan moeten worden aan de opschortende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn in de overeenkomst opgenomen. Het gaat vaak om een verkooppercentage, de omgevingsvergunning, planacceptatie en bouwrijpe staat van de grond. Zodra aan de opschortende voorwaarde is voldaan krijgt u een bericht (goednieuwsbrief) van de aannemer.

3.2.1 OMGEVINGSVERGUNNING

Het moment waarop de omgevingsvergunning wordt aangevraagd verschilt per project. De aanvraag zal verlopen via een reguliere procedure welke maximaal acht weken duurt. Binnen die acht weken kan het bevoegd gezag beslissen om de termijn eenmalig met zes weken te verlengen. Na bekendmaking van de beschikking kan een belanghebbende binnen een periode van zes weken bezwaar of beroep aan tekenen tegen de genomen beslissing. Het is mogelijk dat dit bezwaar of beroep invloed heeft op de afgegeven beschikking. Wordt er geen bezwaar of beroep ingediend dan is de bouwvergunning onherroepelijk.

3.3 Notaris

Wanneer aan de opschortende voorwaarde is voldaan en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, wordt u door de notaris uitgenodigd. De notaris leidt de

CHECKLIST VOORBEREIDING

Definitieve keuzes maken

☐

Sluitingsdata in de gaten houden

☐

Naar de notaris

☐

Buren leren kennen

☐

eigendomsoverdracht van de grond en de woning in goede banen. Hij is bevoegd authentieke aktes op te maken, zoals de eigendomsakte en de hypotheekakte. Zodra de termijnen van de ontbindende voorwaarden zijn verstreken en de opschortende voorwaarden zijn vervuld, is de koop definitief. Maar daarmee bent u nog geen eigenaar. Ter voorbereiding op de eigendomsoverdracht stelt de notaris de definitieve koopovereenkomst op. Deze wordt leveringsakte of transportakte genoemd. In deze akte staan de afspraken uit de koop- en aannemingsovereenkomst.

U krijgt een uitnodiging van de notaris om de akte te ondertekenen. De afspraak wordt vaak rond het moment van de start van de bouw gepland. De verkoper en de notaris tekenen de akte ook. Heeft u een hypotheek afgesloten voor de koop van uw woning, dan ondertekent u bij de eigendomsoverdracht ook de hypotheekakte. Daarna zorgt de notaris voor inschrijving bij het Kadaster. Pas na deze inschrijving bent u officieel eigenaar van de grond en de (in aanbouw zijnde) woning.

BIJ DE NOTARIS KUNT U 5% VAN DE LAATSTE TERMIJN VAN DE AANNEEMSOM IN DEPOT STORTEN OF ALS BANKGARANTIE DEPONEREN. ALS ALLE OPLEVERPUNTEN DOOR DE AANNEMER GECORRIGEERD ZIJN (EN DE WONING DUS HELEMAAL NAAR UW ZIN IS), DAN WORDT DEZE LAATSTE 5% OVERGEMAAKT NAAR DE AANNEMER.



4 BOUW

"Het bouwen is begonnen, er is een hoop om in de gaten te houden."

4.1 Contractpartij

De contractpartij is de partij met wie u het contract afsluit, bij wie u kunt aankloppen voor de garantieregeling en terecht kunt met vragen over de overeenkomst. De contractpartij is over het algemeen de aannemer. Het kan bijvoorbeeld ook de ontwikkelaar van het betreffende project zijn.

4.2 Controle

Tijdens de bouw is het verstandig om foto's te maken van belangrijke momenten en zelf regelmatig langs te gaan. Dit om bijvoorbeeld te controleren of het meer en minder werk wel (goed) wordt uitgevoerd. Als u constateert dat de bouw niet naar wens of volgens afspraak wordt uitgevoerd, neem dan zo snel mogelijk contact op met de kopersbegeleider.

4.3 Bouwtijd

De ontwikkelaar of aannemer informeert u regelmatig over de voortgang van het project, de bouw van uw huis en andere belangrijke zaken. In de aannemingsovereenkomst staat hoe lang de aannemer mag doen over het bouwen van de woning. Het kan voorkomen dat de bouw niet zo snel gaat als u had verwacht, bijvoorbeeld slechte weersomstandigheden kunnen hiervan een oorzaak zijn. U kunt voor vragen over de voortgang terecht bij de kopersbegeleiding.

4.4 Kijkdagen

De aannemer organiseert Kijkdagen, zodat u de mogelijkheid heeft om alvast een kijkje te nemen in uw nieuwe woning. U kunt dan nagaan of alles volgens wens wordt uitgevoerd en u kunt eventueel leveranciers meenemen om alles op te meten. In verband met de veiligheid gelden er bepaalde voorschriften voor een bezoek aan de bouwplaats.

CHECKLIST BOUW

Voortgang in de gaten houden

☐

Kijkdagen

☐

WIST U DAT...

...ER CIRCA 180 WERKBARE DAGEN IN EEN JAAR ZITTEN.

...ER VERSCHILLENDE TERMIJNEN WORDEN GEHANDHAAFD TEN AANZIEN VAN DE GARANTIE VAN UW WONING.

...INDIEN U ZELF WIJZIGINGEN IN UW WONING AANBRENGT NA OPLEVERING, DEZE BUITEN DE GARANTIEAANSPRAKEN VALLEN.



5

Oplevering

5.1 *De vooroplevering*

Ongeveer twee weken voor de daadwerkelijke oplevering van uw nieuwe woning, vindt er een vooroplevering plaats. U heeft dan de mogelijkheid alvast de woning te bekijken en opmerkingen door te geven aan de aannemer. Als er gebreken worden geconstateerd kunnen deze worden verholpen voor de daadwerkelijke oplevering.

5.2 *De oplevering*

De oplevering is een belangrijk moment, want alle (zichtbare) gebreken aan de woning worden dan genoteerd in een opleverrapport en u ontvangt de sleutel van de woning. Eventuele gebreken worden genoteerd in het proces-verbaal van oplevering. Door dit document te ondertekenen aanvaardt u de woning, met uitzondering van de genoteerde opleveringsgebreken. De aannemer dient deze binnen een termijn van drie maanden te herstellen.



"De woning is klaar en wordt opgeleverd, na oplevering en overdracht is de woning van u en kunt u gaan genieten van uw woning."

5.3 Na de oplevering

Vergeet niet verschillende verzekeringen af te sluiten voor uw nieuwe woning. U kunt denken aan een opstalverzekering en/of een inboedelverzekering. Ook zullen er nutsvoorzieningen aangevraagd moeten worden. Tijdens de bouw staat dit op naam van de aannemer. Zodra de oplevering heeft plaatsgevonden worden deze voorzieningen opgezegd en bent u vanaf dat moment zelf verantwoordelijk voor gas, elektra en water.

5.4 Garantieregeling

Na de oplevering kunt u gebreken in en om de woning ontdekken. Het is belangrijk dat u weet dat er een termijn geldt waarin u klachten moet indienen. De aannemer moet vervolgens de gebreken binnen een bepaalde termijn verhelpen.

5.5 Uw huis afwerken

Voordat u de woning gaat afwerken moet eerst het bouwvocht uw woning uit. Doordat een nieuwbouwwoning in fases wordt gebouwd, komen de verschillende verdiepingen en muren tijdens de bouw in aanraking met regen en vocht. Daarnaast is er vocht in bouwmaterialen aanwezig.

U kunt uw nieuwbouwhuis het beste laten drogen door het huis voorzichtig op te warmen. In de eerste week

CHECKLIST OPLEVERING

Opleverpunten oplossen ☐

Nutsvoorzieningen aanvragen ☐

Regelen van verzekeringen ☐

Uw huis afwerken:
(eerst het bouwvocht eruit) ☐

Uw woning onderhouden ☐

Garantieregeling ☐

warmt u alle vertrekken op tot 17 graden. In de weken daarna doet u daar elke week een graadje bij, totdat de temperatuur is gestegen tot 20 graden. Een temperatuur hoger dan 20 graden heeft geen zin. U loopt dan het risico op krimpscheuren en op schade aan de constructie. Een bouwdroger kan scheuren veroorzaken, dit omdat er snel veel vocht aan de woning wordt onttrokken. Zorg voor een goede luchtcirculatie door regelmatig goed te ventileren. Is uw woning voorzien van een mechanisch afzuigstelsel, zet dit stelsel dan op een verhoogde stand. U moet er rekening mee houden dat het ongeveer een jaar duurt voordat al het vocht uit de muren is verdwenen.

IN DE EERSTE MAANDEN ZAL ER VEEL BOUWSTOF IN DE MECHANISCHE VENTILATIE KOMEN. MAAK HET SYSTEEM DAAROM NA TWEE MAANDEN SCHOON.

Bedankt en alvast heel veel woonplezier!



WENDY VAN DER VOORT
BEGELEIDING ONROERENDE ZAKEN