

# — STAPPENPLAN

## EEN NIEUWBOUW WONING KOPEN: HOE WERKT DAT?

Een woning kopen doet u 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 u goed informeren. Daarom hebben we dit stappenplan voor u opgesteld.

### 1. ZO SCHRIJFT U ZICH IN

Heeft u een woning gevonden die bij uw woonwensen past? Dan kunt u zich online inschrijven door het inschrijfformulier volledig in te vullen. Het inschrijven gaat digitaal. Volg onderstaande stappen om u in te schrijven.

STAP 1 - Ga naar [www.woneninpodium.nl/inschrijven](http://www.woneninpodium.nl/inschrijven) en klik op de button 'Inschrijven woningen'.

STAP 2 - Vul het inschrijfformulier volledig in.

U ontvangt via de mail een bevestiging van uw 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 u het inschrijfformulier indient heeft géén invloed op de toewijzing, zolang u dit maar doet vóór de sluitingsdatum (**dinsdag 8 maart 2022, 12.00 uur**). Heeft u een woning toegewezen gekregen? Dan neemt de makelaar of de commercieel manager van Heijmans vanaf **donderdag 10 maart 2022** contact met u op om een afspraak te maken. Heeft u géén woning toegewezen gekregen, dan komt u op de reservelijst te staan. U ontvangt hierover uiterlijk **maandag 14 maart 2022** bericht.

#### TIP: Financiering controleren

Voordat u een keuze voor een woning maakt, is het verstandig een goed beeld te hebben van uw financieringsmogelijkheden. U kunt hiervoor bij de hypotheekadviseur vrijblijvend een haalbaarheidscheck laten uitvoeren. Zo komt u later niet voor verassingen te staan.

### 2. AFSpraak BIJ DE MAKELAAR

De makelaar of commercieel manager van Heijmans nodigt u uit voor een gesprek. Tijdens dit gesprek ontvangt u aanvullende informatie over de woning en het project. Deze informatie wordt met u doorgenomen en de verschillende mogelijkheden (opties) worden toegelicht. Bent u nog steeds geïnteresseerd in de woning? Dan krijgt u een 'optie' op de woning. De woning is nu voor u gereserveerd voor één week. Zo heeft u tijd om alle informatie nog eens door te nemen om te bepalen of dit woning werkelijk úw droomwoning is.

#### — INLOGGEN MIJNHEIJMANS.NL

Neemt u een optie op een woning, dan ontvangt u van ons via de mail een persoonlijke inlog voor het Heijmans klantplatform: [MijnHeijmans.nl](http://MijnHeijmans.nl).



Op [MijnHeijmans.nl](https://MijnHeijmans.nl) vindt u alle verkoopstukken die bij uw woning horen. Ook heeft u de mogelijkheid om vragen te stellen. Heeft u de woning gekocht? Dan houdt (o.a.) uw kopersbegeleider u 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](https://MijnHeijmans.nl) gemeld.

**TIP:** Zet uw vragen op papier. Het is handig om voorafgaand aan het gesprek met de makelaar of commercieel manager van Heijmans een lijstje op te stellen met eventuele vragen. Zo weet u zeker dat alles wat voor u van belang is ook daadwerkelijk aan bod komt.

### 3. BESLISSEN: IS DIT UW DROOMWONING?

Weet u zeker dat dit de juiste woning voor u is? Dan maakt u een afspraak met de makelaar of commercieel manager van Heijmans om de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) te ondertekenen. De KAO zal digitaal ondertekend worden.

#### — KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST TEKENEN

Het woord zegt het al: de koop-/aannemingsovereenkomst bestaat uit twee onderdelen. De koopovereenkomst is het deel waarmee u de grond koopt waar de woning op komt te staan. In de aannemingsovereenkomst staat dat de aannemer de woning voor u 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 bent u verzekerd van een bepaalde kwaliteit en heeft u de garantie dat uw woning altijd volledig wordt afgebouwd. In de KAO staat onder meer:

- › de omschrijving van wat u koopt: de oppervlakte van de kavel en de woning, incl. gekozen opties;
- › 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 7);
- › het aantal werkbare werkdagen waarbinnen de woning aan u 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 u de overeenkomst nog kosteloos kunt ontbinden, bijvoorbeeld bij het niet rondkrijgen van de hypotheek.

### 4. GESPREK MET UW KOPERSBEGELEIDER

Na het tekenen van de KAO neemt de kopersbegeleider van Heijmans contact met u op voor een afspraak. De kopersbegeleider is vanaf dit moment tot aan de oplevering van uw woning uw aanspreekpunt. Vervolgens zorgt uw kopersbegeleider ervoor dat u offertes ontvangt voor het door u uitgekozen individuele meer-/minderwerk (de verzamelnaam voor alle beschikbare opties). Tijdens het gesprek laat uw kopersbegeleider u ook de verschillende binnendeuren zien waaruit u een keuze kunt maken en krijgt u uitleg over het slimme Homies-huisbesturingssysteem. Uw kopersbegeleider houdt u tijdens de bouw op de hoogte van de vorderingen. En uiteraard kunt u met vragen bij hem/haar terecht.

## 5. SLUITINGSDATA OPTIES: GEEF UW WOONWENSEN TIJDIG DOOR

Om ervoor te zorgen dat uw woonwensen uitgevoerd kunnen worden, is het belangrijk dat u deze woonwensen tijdig doorgeeft. Sommige opties moeten al in een vroeg stadium bekend zijn omdat ze meer voorbereidend werk vragen of omdat materialen een lange levertijd hebben. Denk hierbij aan een vergrote badkamer, dubbele openslaande tuindeuren of een opbouw op de woning. Voor (kleinere) ruwbouw-/ afbouwopties heeft u meestal langer de tijd. De momenten waarop de opties uiterlijk bekend moeten zijn bij Heijmans noemen we sluitingsdata. Uw kopersbegeleider geeft deze sluitingsdata aan u door en herinnert u aan de deadlines.

## 6. KEUKEN, BADKAMER EN TOILET UITZOEKEN

Bij een droomwoning hoort natuurlijk een droomkeuken en een badkamer. Om dit te bepalen bezoekt u de showrooms. Kiest u voor een frisse badkamer met lichte kleuren of houdt u meer van donkere tinten in luxe spa-sfeer? Gaat u voor een strakke, moderne keuken of houdt u van een landelijke sfeer? De keuken is niet inbegrepen in de vrij op naam-prijs. We hebben wel een keukenshowroom geselecteerd, waar u geheel vrijblijvend een afspraak kunt maken. Wilt u hier meer informatie over? Vraag dit aan uw kopersbegeleider.

### — BADKAMER EN TOILET

De woningen worden standaard voorzien van een badkamer en toiletruimte inclusief sanitair en tegelwerk. U heeft hierbij de keuze uit verschillende kleurstellingen in vloer- en wandtegels. Wilt u toch iets anders? Dan kunt u er ook voor kiezen de badkamer (en toilet) casco te laten opleveren. U gaat dan na oplevering zelf aan de slag met een door u gekozen badkamerleverancier. Omdat dit na oplevering gebeurt tekent u hiervoor aangepaste garantiebepalingen. De kopersbegeleider helpt u met het maken van deze keuzes.

### — KEUKEN

Zoals gezegd wordt de woning verkocht zonder keuken. Wel kunt u vrijblijvend een afspraak maken met Eigen Huis Keukens. Gaat u liever ergens anders heen? Dat kan natuurlijk ook. De keuze is aan u. In alle gevallen geldt dat de keuken pas na oplevering geplaatst wordt. Tijdens de bouw komt de keukenleverancier al wel een keer inmeten.

### — PLAATSING KEUKEN

Uw 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 uw keuze voor de keuken al in een vroeg stadium te maken. Zo voorkomt u dat u in de knel komt met de sluitingsdatum. Als u te lang wacht kan het namelijk zijn dat het niet meer mogelijk is bepaalde leidingen/aansluitingen te verplaatsen. Ook heeft u te maken met levertijd van uw keuken. Het passend maken van het leidingwerk is een optie die u van Heijmans krijgt. Extra leidingwerk is een meerwerkoptie. U ontvangt hiervoor een offerte van uw kopersbegeleider.

## 7. 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 ontvangt u van Heijmans de aangetekende brief "Ingangsdatum voorbehoud financiering". Dit is het moment waarop uw financiële voorbehoud ingaat. U gaat nu uw hypotheek rondmaken! De hypotheekakte zelf tekent u tijdens het transport bij de notaris. (Zie ook punt 8.)

**TIP:** U kunt al eerder aan de slag met het regelen van uw hypotheek. Namelijk vanaf het moment dat de KAO getekend is. Uw 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 uw hypotheekadviseur wat voor u het handigst is.

#### — 'HOERABRIEF'

Zodra aan alle opschortende is voldaan stuurt Heijmans u de 'Hoerabrief'. De bouw gaat starten! Vanaf dit moment kunt u 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 datum vanaf wanneer u grondrente moet gaan betalen (rentefixatie-datum). Vindt het transport van de woning plaats vóór het verstrijken van deze datum? Dan betaalt u géén grondrente. Doe dit dus zo snel mogelijk!

#### — DUBBELE WOONLASTEN?

U heeft pas officieel een hypotheek voor uw nieuwbouwwoning als u de hypotheekakte tekent. De hypotheekakte tekenen kan pas als het 100% zeker is dat de bouw gaat starten. Pas vanaf het tekenen van de hypotheekakte betaalt u maandelijks een stukje aflossing en hypotheekrente. Ook gaat u vanaf dit moment in termijnen aan Heijmans betalen.

#### — BETALEN IN TERMIJNEN

Een nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd betaalt u niet in één keer, maar in delen (termijnen). Hiervoor geldt een vooraf vastgesteld betalingsschema dat samenhangt met de voortgang van de bouw. De grond betaalt u bij de levering bij de notaris. Vervolgens betaalt u de aanneemsom in een aantal termijnen. Hiervoor ontvangt u facturen van Heijmans. Is de bouw al wel gestart op het moment dat u de woning aankoopt? Dan betaalt u bij de notaris ook direct de reeds vervallen termijnen en gaat u vanaf dat moment grond- en bouwrente betalen.

### **8. TRANSPORT BIJ DE NOTARIS**

Dit is de dag waarop de woning officieel van u is. U 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 u, de koper. Door de hypotheekakte te tekenen geeft u de hypotheekverstrekker uw woning als onderpand, in ruil voor de lening.

### **9. DE BOUW START!**

De bouw gaat nu officieel van start. Een feestelijk moment! Eén waarvoor we u en uw nieuwe buren 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 u elkaar op een informele manier kunt leren kennen. Uiteraard gaan deze evenementen alleen door als regelgeving omtrent corona dit toestaat.

### **10. BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS\***

Bij Heijmans vinden we uw 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 u de voortgang van de bouw van uw eigen woning graag met eigen ogen ziet. Daarom organiseren

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

we gedurende de bouw speciale kijkmomenten op de bouwplaats. Op deze momenten is het veilig en houden onze medewerkers rekening met uw aanwezigheid. Tijdens het bezoek aan de bouwplaats ziet u niet alleen u uw eigen woning ontstaan, het is tegelijkertijd een perfecte gelegenheid uw nieuwe burens (beter) te leren kennen. Op de bouwplaats wordt u bijgepraat over de huidige stand van de bouw. Uw 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 en helm, u ontvangt een inlogcode om uw laarzen en helm te bestellen.). Laat de bouw nog even op zich wachten? Dan wordt er vaak al eerder een 'meet & greet' georganiseerd op een andere locatie. Zo kunt u wel alvast kennis maken met uw burens en houden we u op de hoogte van de vorderingen van de bouwvoorbereiding.

## **II. INMEETDAG\***

Omdat (o.a.) vloeren en gordijnen een bepaalde levertijd hebben wilt u deze tijdig bestellen. Hiervoor heeft u uiteraard een goed beeld nodig van de woning, maar ook van de exacte maatvoering. Om deze reden wordt een inmeetdag georganiseerd. U kunt hiervoor ook de specialist uitnodigen waarbij u de spullen bestelt. Belangrijk: geef aan uw leveranciers door dat zij alleen de bouwplaats mogen betreden als zij de juiste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen.

## **12. SCHOUW**

Ongeveer 10 dagen voor de oplevering loopt u de woning na. U controleert of uw woning helemaal in orde is. Check ook of uw individuele woonwensen (het meer-/minderwerk) netjes en volgens afspraak zijn uitgevoerd. Komt u 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 inboedelverzekering te regelen.

## **13. OPLEVERING: U KRIJGT DE SLEUTEL!**

Zodra uw woning helemaal klaar is vindt de oplevering plaats. Op deze dag loopt u samen met de opzichter door uw woning en checkt u 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:** Bent u lid van Vereniging Eigen Huis? Dan kunt u 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 u overdragen.

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

#### **14. SERVICE NA OPLEVERING**

Tijd om van uw woning een thuis te maken! Uw woning kan naar eigen smaak worden afgewerkt en ingericht. Na oplevering geldt een onderhoudsperiode van drie maanden. Eventuele (verborgen) tekortkomingen kunt u melden via [MijnHeijmans.nl](https://MijnHeijmans.nl). Ook met vragen of opmerkingen kunt u hier terecht. Het klantenserviceteam staat dan voor u klaar.

HELP ONS VERBETEREN. Omdat Heijmans klanttevredenheid erg belangrijk vindt ontvangt u gedurende de bouw en na oplevering een aantal keer een enquête. Door de vragenlijsten in te vullen helpt u ons onze producten én onze dienstverlening te verbeteren.

#### **15. CONTACTGEGEVENS PARTIJEN ONTWIKKELAAR**

Heijmans Vastgoed B.V.  
Postbus 197  
3800 AD Amersfoort

#### **BOUWBEDRIJF**

Heijmans Woningbouw B.V.  
Postbus 197  
3800 AD Amersfoort

#### **WOONVAST MAKELAAR**

Stadsring 139  
3817 BA Amersfoort  
033 – 4221010  
[info@woonvast.nl](mailto:info@woonvast.nl)

#### **NOTARIS**

VBC Notarissen  
Stationsstraat 77  
3811 MH Amersfoort  
085 - 6207134