

The background of the entire page is a close-up photograph of several large, vibrant green monstera leaves. The leaves are characterized by their deeply lobed, perforated structure and are set against a dark, almost black background, which makes the green color stand out prominently. The lighting is soft, highlighting the texture and veins of the leaves.

GREEN VILLE

Stappenplan aankoop nieuwbouwwoning

25 mei 2018

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 waarschijnlijk de grootste investering van je leven. 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.

1. Start verkoop: Kies je favoriete woning

Bij Greenville is de start verkoop digitaal. Dat wil zeggen dat alle verkoopstukken online beschikbaar zijn. Middels een woningzoeker worden de woningen gepresenteerd inclusief de woningplattegronden en de verkoopprijzen. De makelaars, staan voor je klaar om je te informeren over het plan en vragen te beantwoorden. Alle informatie over de woningen is te bekijken via de website en het online magazine en je kunt je digitaal inschrijven. Zo kun je alle informatie thuis op je gemak bekijken om zo te bepalen welke woning het beste bij je past.

Inschrijven

Hebt je een woning gevonden die bij je past? Dan kun je het bouwnummer van deze woning online invullen. Als de inschrijfperiode afloopt en alle formulieren binnen zijn, vindt de toewijzing van de woningen plaats. Voor de terrasappartementen geldt dat de woningen worden toegewezen aan de hoogste bieder (rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de inschrijvers). Voor de overige woningen/appartementen wijst de computer de meest geschikte kandidaat aan en wordt er zoveel mogelijk toegewezen op eerste voorkeur. Alle inschrijvers worden over de uitkomst geïnformeerd via een mailbericht. Heb je een bouwnummer toegewezen gekregen? Dan neemt de makelaar contact met je op voor een gesprek. Heb je géén woning toegewezen gekregen, dan kom je automatisch op de reservelijst te staan. Je wordt gebeld zodra er een koper afvalt. Over de positie op de reservelijst wordt niet gecorrespondeerd.

Tip: Financiering controleren

Voordat je een woningkeuze maakt, is het verstandig een goed beeld te hebben van je financieringsmogelijkheden. Je kunt hiervoor bij de hypotheekadviseur vrijblijvend een haalbaarheidscheck laten uitvoeren. Zo kom je later niet voor verassingen te staan. Ben je nog op zoek naar een goede hypotheekadviseur? Heijmans heeft goede ervaringen met een aantal partijen en kan je hierin adviseren.

2. Afspraak bij de makelaar

De makelaar nodigt je uit voor een gesprek. Tijdens dit gesprek ontvangt je aanvullende informatie over het bouwnummer en het project. De makelaar neemt deze informatie met je door en licht de verschillende mogelijkheden (opties) toe. Bent je nog steeds geïnteresseerd in de woning? Dan krijg je een 'optie' op de woning. De woning is nu voor je "gereserveerd". Meestal verstrekt de makelaar een optie van een week. Zo heb je genoeg tijd om alle informatie nog eens door te nemen en te bepalen of deze woning werkelijk je droomhuis is.

Tip: Zet uw 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 uw droomhuis?

Weet je zeker dat dit de juiste woning voor je is? Dan maak je een afspraak bij de makelaar om de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) te ondertekenen. Ook ontvang je de Kopersmap met daarin alle tekeningen en aanvullende informatie over je woning en het project.

Koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) tekenen

Het woord zegt het al: de koop-/aannemingsovereenkomst bestaat uit twee onderdelen. De koopovereenkomst is het deel waarmee de verkrijger (de koper) het toe te rekenen deel van de afkoopsom voor de erfpachtcanon 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 de woning altijd volledig wordt afgebouwd.

In de KAO staat o.a.:

- De omschrijving van wat je koopt: oppervlakte van de kavel en de woning incl. gekozen opties.
- De koop-/aanneemsom: een totaalbedrag én de bedragen voor de afkoopsom erfpachtcanon (de koopsom) 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 u de overeenkomst nog kosteloos kunt ontbinden. Bijvoorbeeld bij het niet rondkrijgen van de hypotheek.

Opties meenemen in de KAO

De makelaar zal met je de KAO opties doornemen. Dit zijn opties die al snel vastgelegd moeten worden omdat deze bij de aanvang van de bouw bekend moeten zijn. Deze opties kunnen dan opgenomen worden in de KAO en daardoor al in een vroeg stadium verwerkt worden. Hierdoor heeft u vaak al tijdens het gesprek met uw kopersbegeleider een complete tekening waarin de opties al zijn opgenomen. KAO opties kunnen in de financiering meegenomen worden.

4. Gesprek met uw 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 van je woning je aanspreekpunt. De kopersbegeleider neemt met je het bouwproces door, inventariseert je woonwensen en bekijkt samen met je wat de mogelijkheden zijn. Wil je extra stopcontacten of een wandje laten vervallen? Samen met de kopersbegeleider breng je al deze wensen in kaart. Vervolgens zorgt de kopersbegeleider ervoor dat je de offertes ontvangt voor het door je uitgekozen individuele meer-/minderwerk (de verzamelnaam voor alle beschikbare opties). Tijdens het gesprek laat de kopersbegeleider je ook de verschillende binnendeuren zien waaruit je een keuze kunt maken en krijg je uitleg over de systemen waarmee je Heijmanswoning wordt uitgerust. De kopersbegeleider houdt je tijdens de bouw op de hoogte van de vorderingen. En uiteraard kun je met vragen bij hem/haar terecht.

Sluitingsdata opties: geef uw woonwensen tijdig door

Om ervoor te zorgen dat je woonwensen uitgevoerd kunnen worden, is het belangrijk dat je deze 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 het aanpassen van leidingwerk. Voor de (kleinere) ruwbouw-/afbouwopties heb je meestal langer de tijd. De momenten waarop de opties uiterlijk bekend moeten zijn bij Heijmans noemen we sluitingsdata. De kopersbegeleider geeft deze sluitingsdata aan je door en herinnert je aan de deadlines.

Kopersportaal

Je ontvangt van Heijmans een persoonlijke inlogcode voor het 'kopersportaal'. Via het kopersportaal houdt (o.a.) de kopersbegeleider je 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 in de online agenda genoteerd. In de bibliotheek van het kopersportaal kun je alle informatie altijd terugvinden.

5. Keuken, badkamer en toilet uitzoeken

Bij een droomhuis hoort een droomkeuken en een badkamer naar je smaak. Ga je voor een strakke, moderne keuken of houd je van een landelijke sfeer? Kies je voor een praktische badkamer met inloopdouche of droom je al jaren van een luxe ligbad? Om dit te bepalen bezoek je de showrooms.

Badkamer en toilet

Voor de badkamer en toilet ontvang je van de showroom een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek. Eerst zit je om tafel voor het sanitair en vervolgens maakt je de keuze voor het tegelwerk. Trek hier gerust een halve dag voor uit. Zo heb je de tijd om alle mogelijkheden goed te bekijken. Aan het eind van je bezoek krijg je de offerte mee naar huis. Is de offerte akkoord? Dan stuur je deze getekend terug naar de showroom. De showroom zorgt ervoor dat alle gegevens ook bij Heijmans terecht komen. De factuur krijg je van Heijmans. Op die manier zijn je badkamer en toilet al klaar op het moment dat je woning wordt opgeleverd.

Keukenshowroom bezoeken

Meestal is er ook een keukenleverancier aan het project verbonden. In dat geval ontvang je van de keukenleverancier een uitnodiging om langs te komen. Het voordeel van de keukenleverancier is dat zij de bouwtekeningen van de woningen kennen. Ook is het verplaatsten van de keuken (binnen de aangegeven zone) bij deze leverancier meestal kosteloos, extra aansluitpunten worden uiteraard wel in rekening gebracht. Ga je liever naar een andere keukenleverancier, dan kan dat uiteraard ook.

De keuken wordt in beide 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. Het passend maken van het leidingwerk is een meerwerkoptie. Je ontvangt hiervoor een offerte van uw keukenleverancier.

Tip: Denk ook al aan uw vloeren en wandafwerking!

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 aangetekende 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: 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 dus 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 kunt 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 datum vanaf wanneer je grondrente moet gaan betalen (rentefixatie-datum). Vindt het transport van de woning plaats vóór het verstrijken van deze datum? Dan betaal je géén grondrente. Doe dit dus zo snel mogelijk!

Dubbele woonlasten?

Je hebt pas officieel een hypotheek voor je nieuwbouwwoning als je de hypotheekakte tekent. De hypotheekakte tekenen kan pas als het 100% zeker is dat de bouw gaat starten. Voor die tijd maak je nog geen kosten voor je toekomstige huis. Als de bouw voorlopig nog niet begint, hoeft u zich dus ook geen zorgen te maken over dubbele woonlasten. 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 afkoopsom voor de erfpachtcanon 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 wel gestart op het moment dat je de woning aankoopt? 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 je 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 schep de grond in. En omdat goed buurcontact erg belangrijk is, verzorgen wij daarbij een gezellige borrel zodat jullie elkaar op een informele manier kunt leren kennen.

9. Bezoek aan de bouwplaats

Bij Heijmans vinden we je veiligheid en die van onze werknemers erg belangrijk. Dat betekent dat de bouwplaats tijdens de bouw in principe verboden terrein is voor (o.a.) kopers. Maar we kunnen het 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 het feit dat er bezoek op de bouwplaats is. Tijdens het bezoek aan de bouwplaats zie je niet alleen je eigen woning ontstaan, maar 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. Daarnaast kunt je uiteraard je eigen huis bezichtigen. De kopersbegeleider is bij deze kijkmomenten aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

Laat de bouw nog even op zich wachten? Dan wordt er vaak al eerder een 'meet & greet' georganiseerd op een andere locatie. Zo kunt je wel 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. Hiervoor wordt een inmeetdag georganiseerd. Je kunt hiervoor ook de specialist uitnodigen waarbij je de spullen bestelt.

Tip: Vergeet niet de aansluitingen (glasvezel, energie, internet/tv etc.) op tijd aan te vragen! De kopersbegeleider vertelt je wanneer je dit het beste kunt doen.

11. Schouw

Voor de schouw van je woning ontvang je een uitnodiging met schouwformulier. 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 aan op het ontvangen schouwformulier. Na afloop lever je dit formulier weer in. Op deze manier kunnen eventuele gebreken vaak al voor de oplevering verholpen worden.

Tip: Denk eraan je opstal- en/of inboedelverzekering te regelen.

12. Oplevering: u krijgt de sleutel!

Zodra de 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. 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. Aan het eind van de oplevering vindt de sleuteloverdracht plaats. De woning is nu helemaal van jou!

Tip 1: Bent 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. Klantenserviceportaal

Na de oplevering van je woning geldt een onderhoudsperiode van drie maanden. Eventuele (verborgen) tekortkomingen kun je melden via het Klantenserviceportaal. Je krijgt hiervoor na de oplevering de inloggegevens. Ook vragen, complimenten of klachten kun je melden via het Klantenserviceportaal.

Help ons verbeteren

Omdat Heijmans klantentevredenheid erg belangrijk vindt, ontvang je van Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) twee keer een enquête. De eerste enquête ontvang je na de laatste sluitingsdatum van de opties en de tweede na de oplevering. Door de vragenlijsten in te vullen, help je ons onze producten én onze dienstverlening te verbeteren.

14. Wonen!

De woning is zo goed als klaar, maar er moet nog een hoop gebeuren. Vloeren leggen, gordijnen ophangen en ga zo maar door. Daarna ga je verhuizen en wellicht volgt er nog een grootse 'housewarming'. Een drukke, spannende, maar vooral ook leuke tijd, waarna je hopelijk jarenlang gaat genieten van je nieuwe woning. Heijmans wenst je dan ook heel veel woonplezier!