

Procedure
KOPERSBEGELEIDING EN – KEUZETRAJECT

Koningskwartier fase 6



Een ontwikkeling van

SYNCHROON B.V.

Realisatie

Thunnissen Bouw B.V.

VOORWOORD

De aankoop van een nieuwe woning is een belangrijke en spannende gebeurtenis, daar komt heel wat bij kijken. Opeens moet u beslissingen nemen over allerlei zaken, waar u meestal niet dagelijks mee te maken heeft. Zoals het afsluiten van een hypotheek, maar ook eventuele uitbouwopties en het uitkiezen van een badkamer. Thunnissen begeleidt u stapsgewijs bij dit proces.

Behalve spannend en bijzonder is de aanschaf van een nieuwe woning vooral ook heel leuk! Want u krijgt de kans om uw nieuwe thuis zo in te delen en in te richten als u dat wilt. In deze toelichting informeren wij u zo duidelijk mogelijk over de verschillende stappen tijdens de aankoop van uw nieuwe woning. Ook lichten wij een aantal termen toe waarmee u tijdens het koperskeuzetraject te maken krijgt.

Voor het keuzetraject maakt u gebruik van Woonon, een online woningsamensteller. In Woonon gaat u alle mogelijkheden ontdekken voor uw nieuwe woning: van een eventuele uitbouw tot aan het indelen en inrichten van uw badkamer. In drie fasen doorloopt u alle keuzes op het gebied van meer- en minderwerk voor uw nieuwe woning.

Voor al uw vragen tijdens de aankoop van uw woning zijn de makelaars Van der Panne Makelaardij uw aanspreekpunt.

Voor al uw vragen ná de aankoop van uw woning, tijdens het keuzeprocess, zijn de makelaars van Hofzicht Makelaars uw vaste aanspreekpunt. Zij helpen u graag bij de verschillende fasen in het keuzeprocess. Wij gaan u namelijk vragen om tijdig een aantal beslissingen te nemen.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met de makelaars. Alles om het u gemakkelijk te maken, zodat u vooral kunt genieten van deze bijzondere tijd.

Veel plezier bij de aanschaf van uw nieuwe woning en het realiseren van uw woonwensen!

INHOUD

CONTACTGEGEVENS	4
PROCEDURE BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING	5
CONTRACTSTUKKEN.....	7
KOPERSKEUZETRAJECT	9
FACTURATIE	12
OVERIGE INFORMATIE	12

CONTACTGEGEVENS

Klantcontact tijdens aankoop

De makelaars van Van der Panne Makelaardij zijn bereikbaar op werkdagen tijdens kantooruren op telefoonnummer 0180 – 33 22 22. U kunt ook een e-mail sturen naar info@vdpanne.nl (graag onder vermelding van project en bouwnummer).

Klantcontact ná aankoop

De makelaars van Hofzicht Makelaars zijn uw vaste aanspreekpunt ná aankoop. Zij zijn bereikbaar op werkdagen tijdens kantooruren op telefoonnummer 0180 – 76 01 40. U kunt ook een e-mail sturen naar nieuwbouw@hofzichtmakelaars.nl (graag onder vermelding van project en bouwnummer).

Makelaars

Van der Panne Makelaardij
Dorpsstraat 111-B
2761 AN Zevenhuizen ZH
Telefoon 0180 – 33 22 22
E- mail info@vdpanne.nl



Hofzicht Makelaars
Hoofdstraat 160-162
2182 EP HILLEGOM
Telefoon 010 - 200 40 61
E- mail nieuwbouw@hofzichtmakelaars.nl



Aannemer

Thunnissen Bouw bv
Postbus 71
2100 AB HEEMSTEDÉ



Uw contactgegevens

Wilt u eventuele wijzigingen in uw contactgegevens (adres, telefoonnummer of e -mail) tijdig doorgeven aan de hierboven genoemde contactperso(ou)nen en de wijziging ook doorvoeren in Woonon. Onder het tabblad 'Mijn account' kunt u eenvoudig wijzigingen doorvoeren, zodat wij u altijd kunnen bereiken.

Bijna alle correspondentie verloopt via e-mail, daarom is het van groot belang dat het correcte e-mailadres bij ons bekend is. Uw e-mailadres is ook uw gebruikersnaam voor Woonon.

PROCEDURE BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Om u aan te geven wat er allemaal op u afkomt bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, hebben we de procedure stapsgewijs omschreven en toegelicht. U heeft verschillende beslismomenten en gaat invulling geven aan uw woonwensen. U doorloopt de volgende stappen:

1. Oriënterend gesprek makelaar

U maakt een afspraak met de makelaar en u wordt geïnformeerd over de kostprijs van de woning waarin u geïnteresseerd bent.

2. Hypotheekgesprek

U overlegt met uw hypotheekadviseur de haalbaarheid van de aankoop van de woning. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventuele meer- en minderwerk die u mee wilt financieren (bijvoorbeeld voor een uitbouw, dakkapel of afbouwopties voor uw woning).

3. Opstellen koop- en aannemingsovereenkomst

Als u besluit over te gaan tot de aankoop van uw woning, dan wordt dit contractueel vastgelegd in een gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende contractstukken (verkooptekeningen, technische omschrijving e.d.). U ontvangt vóór ondertekening alle benodigde contractinformatie en documentatie ter inzage en goedkeuring.

4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

U komt de koop van de woning overeen door ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst door u en de verkoper is ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen een kopie van het origineel. De originele overeenkomst gaat naar de notaris, die de akte van levering opstelt. Binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst gestelde periode maakt de projectnotaris met de koper een afspraak voor het tekenen van de akte van levering en eventueel de hypotheekakte.

5. Koperskeuzetraject

In drie fasen gaat u de keuzes maken voor het meer- en minderwerk van uw woning. U maakt uw keuzes kenbaar door deze in te sturen via Woonon.

Modulaire opties

Modulaire opties zijn de woning vergrotende opties en/of gevelwijzigingen. Hieronder worden opties verstaan als een aanbouw, dakkapellen en/of dakramen en gevel- en/of kozijnwijzigingen.

Deze opties kunt u vinden op de optietekeningen. Op de optietekeningen zijn alle mogelijke modulaire opties uitgetekend en tekstueel kunt u de toelichting lezen in Woonon. Deze keuzes dienen tijdig bekend te zijn. De uiterste inleverdatum - sluitingsdatum - staat vermeld op het dashboard van Woonon.

Ruwbouwopties

Ruwbouwopties zijn opties waarvan het voor de bouwer van belang is, dat deze tijdig gekozen worden. Dit is om de voortgang van het (bouw)proces te continueren. U kunt hierbij denken aan indelingswijzigingen, keukenposities en dakramen. Deze keuzes dienen tijdig bekend te zijn. De uiterste inleverdatum - sluitingsdatum - staat vermeld op het dashboard van Woonon.

Afbouwopties

U kunt uw woning in Woonon verder completeren door het kiezen van afbouwopties. Dit zijn de opties voor de afwerking van uw woning. Denk hierbij aan: binnendeuren, elektra, sanitair en tegelwerk.

U ziet in Woonon de afbouwopties, die standaard uw woning aanwezig zijn. Deze opties hebben de aanduiding 'standaard'. Daarnaast worden alle optiemogelijkheden aan u getoond, waarmee u uw woning verder kunt afmaken naar uw persoonlijke woonwensen.

De uiterste inleverdatum - sluitingsdatum - voor deze opties staat vermeld op het dashboard van Woonon.

CONTRACTSTUKKEN

Koop- en aannemingsovereenkomst

De koopovereenkomst (KO) is een contract tussen Thunnissen en verkrijger. Het is een voor beide partijen bindende overeenkomst. In de koopovereenkomst zijn de rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de verkoop en koop van de grond tussen de koper en de verkoper. Ook wordt hierin overeengekomen dat met de bouwer een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de (af)bouw van de woning op de grond.

De aannemingsovereenkomst (AO) is een contract tussen Thunnissen bouw en verkrijger. Het is een voor beide partijen een bindende overeenkomst. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de (af)bouw van de woning tussen de koper en Thunnissen bouw (bouwer).

De koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst.

De in de overeenkomsten vermelde bijlagen, zoals tekeningen, technische omschrijving e.d., maken onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst. De met u gesloten overeenkomst (KAO) vormt de basis voor de uiteindelijke leveringsakte bij de notaris.

Technische omschrijving

De technische omschrijving vormt een onderdeel van de overeenkomst (AO).

Deze lijst omschrijft de kleurstelling, materiaaltoepassing en afwerkwijze van uw woning in basis uitvoering. De technische omschrijving omvat alle verschillende woningtypes die in het project voorkomen.

In de technische omschrijving staat dan ook duidelijk aangegeven wanneer er een uitzondering op een woningtype of bouwnummer van toepassing is. Bij de technische omschrijving is ook een ruimte-afwerkstaat en algemene koopinformatie toegevoegd.

De technische omschrijving is gebaseerd op de basiswoning, zonder dat eventuele opties zijn verwerkt. U kunt door middel van de aangeboden opties uw basiswoning naar uw eigen behoefte aanpassen.

Contracttekeningen

De voor uw bouwnummer van toepassing zijnde situatietekening, doorsnedetekening(en), geveltekening(en) en plattegrond(en) staan vermeld in de AO. Deze tekeningen, ook wel de verkooptekeningen genoemd, vormen een onderdeel van de overeenkomst en geven u aan welke woning u gekocht heeft.

Op de situatietekening is de locatie van uw woning in het project aangegeven met de bijbehorende grond. Op de tekening per woningtype wordt het uiterlijk (de gevels) en de indeling van de woning aangegeven. De plattegronden geven de globale maatvoering en posities van binnenwanden en installaties weer. Deze plattegrond is gebaseerd op de basiswoning (zonder dat eventuele opties zijn verwerkt).

Aan uw woning is een bouwnummer toegekend. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en/of de volgorde van oplevering. Hierover wordt u separaat geïnformeerd.

Wijzigingen tijdens de bouw

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen worden schriftelijk kenbaar gemaakt in een zogenaamd erratum en gedeponerd bij de notaris.

De (eventuele) errata maken eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Hierin staan wijzigingen en/of afwijkingen op de verkoopcontractstukken vermeld welke (technisch) noodzakelijk zijn of tenminste een verbetering voor de woning betekenen.

KOPERSKEUZETRAJECT

In de technische omschrijving en op de bijbehorende contracttekeningen in uw contractstukken kunt u de basisuitvoering van uw woning terugvinden.

U krijgt de gelegenheid om de indeling en afwerking van uw woning aan te passen. Wij bieden u een zo breed mogelijk pakket aan meer- en minderwerkopties in Woonon om uw woning naar uw persoonlijke woonwensen aan te passen.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de meer- en minderwerkopties, dan wordt uw woning standaard afgewerkt volgens de contractverkooptekeningen en de technische omschrijving.

Keuzes voor uw meer- en minderwerk in Woonon

In verschillende fasen gaat u de keuzes maken voor uw woning. U maakt uw keuzes kenbaar door deze in te sturen via Woonon.

U doorloopt 3 fasen in Woonon:

Fase 1 Modulaire opties

Modulaire opties zijn de gevelwijzigingen. Deze opties kunt u vinden op de optietekeningen. De sluitingsdatum voor de fase Modulair vindt u op het dashboard in Woonon.

U ziet in Woonon een lijst met modulaire opties, die voor uw woning mogelijk zijn, met de tekstuele toelichting en de geldende prijzen. De makelaar kan u een extra toelichting geven op deze informatie. De bijbehorende optietekening vindt u in de verkoopmap. *En als download onder het tabblad 'Documenten' in Woonon.*

Na het insturen van de modulaire opties krijgt u per e-mail een overzicht van de gekozen opties. Als de sluitingsdatum is verstreken, dan wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

Fase 2 Ruwbouwopties

Ruwbouwopties zijn opties, die betrekking hebben op de plattegrond/indeling van de woning. Denk hierbij aan de indeling van uw badkamer en uw toilet. De sluitingsdatum voor de fase Ruwbouw vindt u op het dashboard in Woonon.

Na het insturen van de ruwbouwopties krijgt u per e-mail een overzicht van de gekozen opties. Als de sluitingsdatum is verstreken, dan wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

Fase 3 Afbouwopties

Wanneer alle grote opties zijn gekozen en verwerkt, dan gaat u nadenken over de verdere afwerking van uw woning. Door middel van afbouwopties kunt u uw woning verder afmaken en naar uw persoonlijke smaak aanpassen.

Afbouwopties zijn de opties voor de afwerking van uw woning. Denk hierbij aan: binnendeuren, elektra, sanitair en tegelwerk. De sluitingsdatum voor de fase Afbouw vindt u op het dashboard in Woonon.

Inclusief complete badkamer

Uw nieuwe woning wordt standaard uitgevoerd met sanitair van het merk Villeroy & Boch en hoogwaardige kranen van het merk Grohe in de toiletruimte en badkamer. Het sanitair dat standaard in uw woning geleverd wordt, staat omschreven in uw technische omschrijving. In Woonon staat dit aangegeven met de aanduiding 'standaard'.

Voor het sanitair is met de grootst mogelijk zorg een standaard uitvoering uitgezocht voor de woning. Maar over smaak valt niet te twisten. Daarom kunt u van de standaard uitvoering afwijken om uw nieuwe woning optimaal aan uw wensen aan te passen.

In Woonon is ruime keuze in sanitair en u heeft de mogelijkheid om op onderdelen uw sanitair aan te passen of te upgraden. De producten zijn ook te bezichtigen bij Hofzicht Makelaars.

Tegelwerk

De standaard uitvoering bestaat uit een selectie tegels, waaruit u kunt kiezen. Daarnaast heeft u in Woonon nog volop keuzemogelijkheden in wand- en vloertegels in verschillende afmetingen en kleuren. Het tegelwerk kunt u ook bekijken bij de makelaar.

Casco

Zitten uw keuzes voor de afbouw er niet bij? Heeft u liever een andere afwerking dan wij aanbieden? Dat kan. U kiest dan voor de optie casco.

Bedenk wel dat deze afwerking niet tijdens de bouw kan gebeuren. U dient dit na oplevering van de woning zelf te regelen. Het leidingwerk wordt op de standaard plaatsen afgedopt.

Kiest u voor de casco optie, dan krijgt u te maken met de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling. Dat wil zeggen dat de onderdelen die u zelf laat plaatsen en eventuele gebreken die hiervan het gevolg zijn, uitgesloten zijn van de Garantie- en waarborgregeling. Om die reden ondertekent u een casco verklaring.

Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw behoudt de verkoper zich het recht voor het meerwerk, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.

Na het insturen van de afbouwopties krijgt u per e-mail een overzicht van de gekozen opties. Als de sluitingsdatum is verstreken, dan wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

Op het tabblad 'Samenvatting' in Woonon heeft u altijd een totaaloverzicht van uw gemaakte keuzes op het gebied van meer- en minderwerk.

Sluitingsdata

Veel van de keuzes voor uw woning moeten al in een vroegtijdig stadium van het bouwproces bekend zijn. Dit heeft te maken met de voorbereidingen.

Het aanbrengen van wijzigingen in uw woning vraagt om een zorgvuldige planning. Daarom is het van groot belang dat u uw keuzes maakt vóór de sluitingsdatum.

Voor alle fasen wordt een sluitingsdatum vastgesteld. Over deze data wordt u geïnformeerd. Deze data vindt u terug op het dashboard van Woonon.

Na deze sluitingsdata is het niet meer mogelijk om de keuzes te wijzigen, omdat de voortgang van het bouwproces dan in gevaar komt.

De keuken laten we graag aan u over

Uw woning wordt opgeleverd zonder keuken. U kunt de keuken in eigen beheer na oplevering (laten) plaatsen. Op de contracttekening is een opstelplaats voor een keuken aangegeven. De aansluitpunten van mechanische ventilatie, elektra, water en riolering worden op de standaard aangegeven plaats (afgedopt) opgeleverd, conform de verkooptekening van de basiskeuken.

Bij de ruwbouwopties heeft u keuze uit verschillende keukenindelingen. Optioneel kunt u later nog via Woonon kiezen voor loze leidingen of het plaatsen van extra leidingen op meerdere standaard posities. De wanden ter plaatse van de keuken worden behangklaar opgeleverd.

Als u ervoor kiest om een keuken aan te schaffen, houdt u er dan rekening mee om eventuele aanpassingen van leidingwerk en elektra met uw eigen keukenleverancier op te nemen en na oplevering van uw woning uit te laten voeren.

Wat betekent 'Beperkte Garantie- en waarborgregeling'?

Bij bepaald minderwerk (bijvoorbeeld een casco oplevering van de badkamer in de woning) geldt de 'Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2020 van Woningborg. Uitleg over deze regeling vindt u terug in de contractstukken.

Indien bij een standaard of individuele koperskeuze wordt verwezen naar 'de gelimiteerde garantieregeling' wordt onderstaande regeling bedoeld. Deze regeling is alsdan onverkort van toepassing op de betreffende koperskeuze. Bij keuze hiervoor verklaart u akkoord te gaan met deze regeling.

Opdrachtbevestiging

U kunt via het portaal uw definitieve keuze(n) en insturen invullen (voor de sluitingsdatum).

Na het verstrijken van de sluitingsdata ontvangt u een opdrachtbevestiging van uw woning. U dient deze opdrachtbevestiging altijd goed te controleren. Na de sluitingsdatum worden de opties verwerkt en zijn wijzigingen niet meer mogelijk.

BTW

Alle in onze meer- en minderwerk keuzelijst genoemde prijzen zijn inclusief BTW. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, vindt tussen partijen doorberekening plaats, overeenkomstig de wettelijke bepaling.

FACTURATIE

Alle koperskeuzes, zowel standaard als individueel, worden door Thunnissen aan u worden gefactureerd. Uw meer- en/of minderwerk wordt aangegeven op een opdrachtbevestiging.

De facturering van de gekozen koop-/ aanneemsopties loopt met de bouwtermijnen mee, zoals omschreven in de aanneemovereenkomst.

Voor de facturering van de gekozen 'overige kopersopties/afbouwopties' geldt dat in principe 25% van het totaalbedrag aan meerwerk (inclusief BTW) wordt gedeclareerd bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk. Bij minderwerk wordt 100% van het totaalbedrag (inclusief BTW) gecrediteerd samen met de laatste bouwtermijn.

Een factuur van het opgedragen meer- en minderwerk wordt u separaat toegestuurd. U heeft 14 dagen de tijd, na factuurdatum, om uw factuur te betalen. Pas na getekende opdrachtverstrekking wordt het betreffende meerwerk in uitvoering genomen.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om het meerwerk niet in uitvoering te nemen indien de eerste meerwerktermijn niet is voldaan. De ondernemer behoudt zich daarbij ook het recht voor niet tot oplevering over te gaan indien aan de laatste meerwerktermijn niet is voldaan.

OVERIGE INFORMATIE

Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend voor of namens Thunnissen worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning.

Kleine lettertjes, groot geschreven

Volledigheidshalve geven wij aan dat de gebruikte artist impressies en ander beeldmateriaal als sfeerimpressie gelden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Thunnissen vertrouwt erop dat deze toelichting u voldoende inzicht heeft gegeven in onze kopersbegeleiding en - keuzetraject.

Mocht u nog vragen hebben over deze procedure of in het algemeen, dan kunt u contact met ons opnemen.

Rest ons, om u veel plezier te wensen bij het realiseren van uw woonwensen.