



FIORE



Stappenplan

10 SEPTEMBER 2025

- DOORNSTEEG FASE 3 NIJKERK -

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 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 voor je opgesteld.

VERKOOPPROCEDURE

Je hebt een woning in 'FIORE fase 1' op het oog. Welke stappen moet je doorlopen om jouw keuze kenbaar te maken? We leggen je hieronder graag uit hoe de verkoop in zijn werking gaat.

1. ORIËNTEER JE OP DE WEBSITE

Vanaf start verkoop, vind je op de website alle informatie om jouw favoriete bouwnummer(s) te kiezen. Verdiep je in de verkoopdocumentatie, zoals o.a. de verkooptekeningen en technische omschrijving.

Financiële check

Wil je je inschrijven? Zorg er dan voor dat je een financiële haalbaarheidsverklaring hebt, oftewel een financiële check. Dit bewijs van een financieel adviseur toont aan dat je de benodigde financiering waarschijnlijk rond krijgt. In het inschrijfformulier vragen we of je deze financiële check al hebt gedaan. Indien je deze vraag met 'ja' kunt beantwoorden, krijg je tijdens de toewijzing voorrang op kandidaten die deze financiële haalbaarheidsverklaring niet hebben. Als je wordt uitgenodigd voor een gesprek, moet je de verklaring meenemen. Heb je nog geen financiële check? Geen probleem, je kan bij onze partner een financiële check aanvragen.

2. INSCHRIJVEN

Tijdens de verkoopperiode kun je je via het formulier op de website online inschrijven op jouw voorkeurswoning(en). Dit kan op maximaal 5 woningen. Jouw inschrijving is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

Per (toekomstig) huishouden wordt slechts één inschrijving geaccepteerd. Schrijf je je meerdere keren in? Alleen je meest recente inschrijving wordt meegenomen in de loting.

Na verzending ontvang je een bevestiging per e-mail. Geen e-mail gehad? Check je spamfolder.

Extra voorwaarden

Om de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en doorstromers te bevorderen, geldt voor alle woningen in plan FIORE fase 1 een zelfbewoningsplicht van twee jaar. Dit betekent dat de koper verplicht is de woning zelf te bewonen en deze niet mag verhuren aan derden gedurende deze periode. De twee jaren gaan in, zodra u bij oplevering de sleutel heeft ontvangen.

3. TOEWIJZING & LOTING

Nadat de inschrijftermijn gesloten is, vindt de loting van de woningen plaats. Het gaat op basis van uw 1ste voorkeur *.

Bij meerdere kandidaten met een 1^e voorkeur op een bouwnummer kijken we wie een financiële check heeft laten uitvoeren. Dit kan aangegeven worden op het inschrijfformulier en zorgt voor een voordeelpositie bij de loting, die door de projectnotaris wordt uitgevoerd.

Heb je een woning toegewezen gekregen? Dan neemt de projectmakelaar uiterlijk dinsdag 23 september 2025 contact met je op om een afspraak te maken.

Heb je geen woning toegewezen gekregen vanuit de loting? Dan kom je automatisch op de reservelijst te staan.

Je kunt alleen een bouwnummer toegewezen krijgen als je je daadwerkelijk voor dat bouwnummer hebt ingeschreven.

* Wat bedoelen wij met loting op basis van uw 1^e voorkeur?

Het kan zijn, dat er op één woning meerdere inschrijvingen zijn en dat dit voor meerdere mensen hun 1^e voorkeurswoning is. Wij loten bij dat bouwnummer dan alleen de inschrijvingen met een 1^e voorkeur op dat betreffende bouwnummer. Zoals aangegeven zorgt een financiële check voor een voordeelpositie.

4. OPTIE- EN INFORMATIEGESPREK

Je hebt – bij acceptatie van de toewijzing – direct een optie op de woning.

Dit bevestigen we door het aanmaken van een persoonlijk account op het Heijmans klantportaal MijnDroomwoning.nl.

Een optie op een woning is geldig tot één week na het gesprek met de makelaar. De gesprekken vinden plaats in de eerste weken na de loting en toewijzing.

Via de website is al veel informatie beschikbaar. Het is daardoor mogelijk je goed voor te bereiden op het eerste gesprek.

Tijdens het gesprek komt alle informatie over de woning en de woonwensenmogelijkheden aan bod. Daarnaast is er natuurlijk alle ruimte om vragen te stellen en nemen we je mee in het vervolgproces.

5. CONTRACT TEKENEN

Na het informatiegesprek ben je weer een stapje dichterbij de aankoop van jouw nieuwe woning. Als je helemaal zeker bent en je wilt de woning definitief kopen, dan genereren we een koopcontract. Afhankelijk van de woning, kan dit een koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) zijn of een Koopovereenkomst voor de grond (KO) en aannemingsovereenkomst (AO) voor de bouw van de woning.

Heijmans gebruikt voor het tekenen van de koopcontracten 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 jouw woning altijd volledig wordt afgebouwd. In de overeenkomst staat o.a.:

- » de omschrijving van wat je koopt: de kavel en de woning;
- » 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 6);
- » het aantal werkbare werkdagen waarbinnen de woning aan jou wordt opgeleverd;
- » de opschortende voorwaarden: de bouw kan pas beginnen als aan deze voorwaarden voldaan is, denk hierbij aan het verkrijgen van een vergunning;
- » de ontbindende voorwaarden: onvoorziene omstandigheden waardoor je de overeenkomst nog kosteloos kunt ontbinden, bijvoorbeeld bij het niet rondkrijgen van de hypotheek

Na het zetten van jouw handtekening is de laatste stap gezet: de woning is voor jou! Op naar de showrooms en het woonwensengesprek...

Heb je vragen of heb je hulp nodig bij je inschrijving?

Neem dan contact met ons op via info@doornsteeg-nijkerk.nl of met onze makelaar Midden Nederland Makelaars in Nijkerk. Wij staan voor je klaar

6. CONTACT MET UW KOPERSBEGELEIDER

Na het tekenen van het koopcontract neemt de kopersbegeleider van Heijmans contact met je op. De kopersbegeleider is vanaf dit moment tot aan de oplevering van jouw woning jouw aanspreekpunt en is bereikbaar per telefoon (035 – 526 31 36) en via het klantportaal in MijnDroomwoning.

Tijdens de bouwperiode word je via MijnDroomwoning op de hoogte gehouden van alle vorderingen. Naast nieuwsberichten en foto's van de bouw worden ook belangrijke data als kijkmiddagen op de bouw door de kopersbegeleider via MijnDroomwoning gedeeld. En uiteraard kun je met vragen bij de kopersbegeleider terecht.

Wijzig je jouw telefoonnummer, e-mailadres of adres gedurende het bouwproces? Laat het ons weten, zodat we je altijd kunnen bereiken.

Sluitingsdata: geef uw woonwensen tijdig door

Om ervoor te zorgen dat jouw woonwensen uitgevoerd kunnen worden, is het belangrijk dat je deze woonwensen tijdig aan ons doorgeeft. Dit geldt ook voor de keuzes met betrekking tot de keuken, badkamer en het toilet. De kopersbegeleider geeft de sluitingsdata aan je door. Na het verstrijken van de sluitingsdata

krijg je via MijnDroomwoning een opdrachtbevestiging van al jouw meer- en minderwerkkeuzes. Wij willen je vragen de verwerkte keuzes goed te controleren en daarna de opdrachtbevestiging digitaal te ondertekenen. Het gekozen meer- en minderwerk wordt vervolgens gefactureerd volgens de regeling van SWK, wat inhoudt dat 25% van het totaalbedrag in rekening wordt gebracht bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van de woonwensen vlak voor oplevering.

7. KEUKEN, BADKAMER EN TOILET UITZOEKEN

Bij een droomwoning hoort natuurlijk een droomkeuken en een badkamer. Om dit te bepalen bezoek je een keukenshowroom en maak je in de sanitair- en tegelshowroom een keuze uit het sanitair en de tegelpakketten. Ga je voor een strakke, moderne keuken of hou je van een landelijke sfeer? Kies je voor een frisse badkamer met lichte kleuren of hou je meer van donkere tinten in luxe spa-sfeer?

De keuken is niet inbegrepen in de vrij op naam-prijs. Wel hebben een keukenshowroom voor je geselecteerd, waar je geheel vrijblijvend een afspraak kunt maken.

Badkamer en toilet

De woningen worden standaard voorzien van een badkamer en toiletruimte inclusief sanitair en tegelwerk. Je hebt hierbij de keuze uit verschillende kleurstellingen in vloer- en wandtegels.

Wil je qua tegelwerk en/of sanitair toch iets anders dan onze aangeboden mogelijkheden? Dan kan je dit ná het maken van een afspraak, met de projectshowroom(s) bespreken. Zij zullen binnen de mogelijkheden van het project een offerte voor je maken, waarin de wijzigingen en aanpassingen zijn verwerkt. Na je akkoord, zal de showroom de geaccordeerde offerte doorsturen naar de aannemer.

Het is niet mogelijk om jouw badkamer en/of toilet casco (zonder tegelwerk en sanitair) op te laten leveren.

Keuken

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. Voor je nieuwe keuken kun je een afspraak maken met de projectshowroom van GENNU: Satink Keukens Zwolle, zij kennen het project, weten wat de mogelijkheden zijn en kunnen je daardoor uitstekend van dienst zijn. Ga je liever ergens anders heen? Dat kan natuurlijk ook. De keuze is aan jou. In alle gevallen geldt, dat de keuken pas na oplevering geplaatst wordt. Tijdens de bouw kan de keukenleverancier al wel komen inmeten.

Satink Keukens Zwolle
Industrieterrein Marslanden-B
Huub van Doornestraat 4
8013 NR Zwolle
Telefoon: 038 – 454 29 75
verkoop@satink-zwolle.nl
www.satink-zwolle.nl

Keukeninstallaties

In de technische omschrijving staan de specificaties van de keukeninstallatie. Je ontvangt van Heijmans een 'nul'-tekening en het aansluitschema van de installaties. Hierop staat aangegeven waar alle standaard aansluitpunten zitten. Deze hebben de keukenleverancier en -installateurs nodig om zo te kunnen zien of er aanpassingen noodzakelijk zijn.

8. 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 via MijnDroomwoning brief “Ingangsdatum voorbehoud financiering”. Dit is het moment waarop jouw financiële voorbehoud ingaat. Je gaat nu jouw hypotheek rondmaken! De hypotheekakte zelf teken je tijdens het transport bij de notaris (zie ook punt 7).

Je kunt al eerder aan de slag met het regelen van jouw hypotheek, namelijk vanaf het moment dat het koopcontract getekend is. Jouw 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 jouw 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 kan 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 jouw nieuwbouw-woning als je 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 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 betalingsschema 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 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.

9. 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 de 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.

10. DE BOUW START

De bouw gaat nu officieel van start. Een feestelijk moment! Eén waarvoor we jou en jouw 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 kunnen leren kennen.

11. 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. Maar we kunnen 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 uw aanwezigheid.

Tijdens het bezoek aan de bouwplaats zie je niet alleen jouw eigen woning ontstaan, het is tegelijkertijd een perfecte gelegenheid jouw nieuwe burens (beter) te leren kennen. Op de bouwplaats word je bijgepraat over de huidige stand van de bouw. Jouw 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 (hesje, bouwlaarzen of schoenen en helm, je ontvangt een inlogcode om jouw hesje, laarzen en helm te bestellen). Voor eigen veiligheid zijn kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan op de bouwplaats.

12. INMEET-MOMENT

Omdat onder andere 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.

Om deze reden wordt een inmeet-moment georganiseerd. Je kunt op dit inmeet-moment ook de leverancier uitnodigen om de maatvoering van de woning op te nemen. Wel willen je erop attenderen dat jouw leveranciers pas na oplevering hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

Belangrijk: geef aan jouw leveranciers door, dat zij alleen de bouwplaats mogen betreden als zij de juiste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen.

13. SCHOUW

In MijnDroomwoning wordt een prognose gegeven van de oplevering op basis van de op dat moment beschikbare gegevens, stand van de bouw en voortgang onder normale (weers-) omstandigheden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Circa vier weken voor oplevering ontvang je via MijnDroomwoning de uitnodiging voor de schouw en oplevering.

Ongeveer 10 dagen voor de oplevering loop je de woning na; de schouw. Je controleert of jouw 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 te regelen.

14. 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 jouw 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 netjes 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 aan jou overdragen.

15. SERVICE NA OPLEVERING

Tijd om van jouw woning een thuis te maken! Jouw woning kan naar eigen smaak worden afgewerkt en ingericht. Wijzigingen die na oplevering in eigen beheer wordt aangebracht, vallen buiten de garantieregeling van SWK. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering door Heijmans zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen.

Na oplevering geldt een onderhoudsperiode van drie maanden. Eventuele (verborgen) tekortkomingen kun je melden via MijnDroomwoning. Ook met vragen of opmerkingen kun je hier terecht. Het klantenserviceteam staat dan voor je klaar.

Help ons verbeteren

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

