



# FIORE



## **Stappenplan**

16 DECEMBER 2025

- DOORNSTEEG FASE 3 NIJKERK -

# EEN NIEUWBOUWWONING KOPEN: HOE WERKT DAT?

Een woning kopen doe je niet elke dag. Het zoeken naar een plek die écht bij je past is leuk en spannend tegelijk. Er komt tenslotte best veel bij kijken. Omdat een huis kopen een grote stap is, helpen we je graag op weg. In dit stappenplan lees je stap voor stap wat je kunt verwachten bij de aankoop van jouw nieuwbouwwoning. Zo weet je precies waar je aan toe bent.

## VERKOOPPROCEDURE

Je hebt een woning in 'FIORE fase2' op het oog. Maar hoe maak je jouw interesse officieel kenbaar? Hieronder leggen we stap voor stap uit hoe de verkoop in zijn werk gaat.

### 1. ORIËNTEER JE OP DE WEBSITE

Vanaf de start verkoop vind je op de website alle informatie om jouw favoriete bouwnummer(s) te kiezen. Bekijk alle verkoopdocumentatie, zoals de verkooptekeningen en de technische omschrijving, zodat je een goed beeld krijgt van de woning(en).

#### Financiële check

Wil je je inschrijven? Zorg dan dat je een financiële haalbaarheidsverklaring hebt, dat ook wel de financiële check genoemd wordt. Dit bewijs, opgesteld door een financieel adviseur, laat zien dat je de benodigde financiering waarschijnlijk rond kunt krijgen.

In het inschrijfformulier vragen we of je deze check al gedaan hebt. Kun je dit met 'ja' beantwoorden, dan krijg je voorrang bij de toewijzing ten opzichte van kandidaten zonder verklaring.

Word je uitgenodigd voor een gesprek? Neem dan de verklaring mee. Heb je nog geen financiële check? Geen probleem, je kunt deze eenvoudig aanvragen bij onze financiële partner.

### 2. INSCHRIJVEN

Tijdens de verkoopperiode kun je je via het formulier op de website inschrijven voor jouw favoriete woningen(en), maximaal vijf in totaal. Jouw inschrijving is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

Per (toekomstig) huishouden wordt slechts één inschrijving geaccepteerd. Schrijf je je meerdere keren in? Dan telt alleen de meest recente inschrijving mee bij de loting.

Na het verzenden van je inschrijving ontvang je een bevestiging per e-mail. Geen e-mail ontvangen? Controleer dan even je spamfolder.

#### Extra voorwaarden

Om ervoor te zorgen dat de woningen beschikbaar blijven voor starters en doorstromers, geldt voor alle woningen een zelfbewoningsplicht. Dat betekent dat je de woning zelf moet bewonen en deze niet mag verhuren aan derden. Deze verplichting geldt voor een periode van twee jaar, die ingaat zodra je bij de oplevering de sleutels hebt ontvangen. Zolang op de Rug-Aan-Rug woningen een KoopStart-regeling van toepassing is, blijft de zelfbewoningsplicht, ook na 2 jaar.

#### KoopStart

Op de Rug-Aan-Rug woningen met de bouwnummers 153 t/m 164 is de KoopStart regeling van toepassing. Met deze regeling koop je de woning voor een lager bedrag dan de huidige marktwaarde.

Door deze regeling zijn deze woningen voor een grotere groep betaalbaar te maken. Voor verdere informatie, zie de KoopStart-brochure of vraag je makelaar naar meer informatie.

### 3. TOEWIJZING & LOTING

Zodra de inschrijftermijn is gesloten, vindt de loting van de woningen plaats. Dit gebeurt op basis van jouw 1<sup>e</sup> voorkeur\*.

Zijn er meerdere kandidaten met dezelfde 1<sup>e</sup> voorkeur voor één bouwnummer? Dan kijken we wie een financiële check heeft laten uitvoeren. Dat kun je aangeven op het inschrijfformulier. Kandidaten met een financiële check krijgen een voordeelpositie bij de loting, die wordt uitgevoerd door de projectnotaris.

Heb je een woning toegewezen gekregen? Dan neemt de projectmakelaar uiterlijk één werkdag na de loting contact met je op om een afspraak te maken.

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

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

#### \* Wat bedoelen wij met loting op basis van jouw 1<sup>e</sup> voorkeur?

Het kan voorkomen dat er op één woning meerdere inschrijvingen binnenkomen en dat dit voor meerdere kandidaten hun 1<sup>e</sup> voorkeur is. In dat geval wordt er alleen geloot tussen de inschrijvingen met die 1<sup>e</sup> voorkeur, waarbij kandidaten met een financiële check voorrang krijgen.

#### Hoe gaat de toewijzing ná deze loting?

Na de 1<sup>e</sup> loting door de notaris wijst Heijmans in overleg met de verkopende makelaars de eventueel vrijgekomen woningen toe aan andere kandidaten.

### 4. OPTIE- EN INFORMATIEGESPREK

Wanneer je de toewijzing accepteert, krijg je direct een optie op de woning. Dit bevestigen we door voor jou een persoonlijk account aan te maken op het Heijmans klantportaal MijnDroomwoning.nl.

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

Via de website vind je al veel informatie over de woningen. Zo kun je je goed voorbereiden op het eerste gesprek. Tijdens dit gesprek bespreken we alle details van de woning, de mogelijkheden voor woonwensen en natuurlijk is er volop ruimte om vragen te stellen. Ook vertellen we je meer over het vervolg van het proces.

## 5. CONTRACT TEKENEN

Na het informatiegesprek ben je weer een stap dichterbij de aankoop van jouw nieuwe woning. Wil je de woning definitief kopen? Dan stellen we het koopcontract voor je op. Afhankelijk van het type woning kan dit een koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) zijn of een koopovereenkomst voor de grond (KO) en een aannemingsovereenkomst (AO) voor de bouw van de woning.

Heijmans maakt gebruik van het modelcontract van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Alle woningen worden verkocht mét een SWK-waarborgcertificaat. Daarmee ben je verzekerd van kwaliteit en de garantie dat jouw woning altijd volledig wordt afgebouwd.

In de overeenkomst staan onder andere:

- » wat je precies koopt: de kavel en de woning;
- » de totale koop-/aaneemsom, inclusief een uitsplitsing van grondkosten en bouwkosten;
- » de wettelijke bedenktijd;
- » de betaaltermijnen (zie ook punt 6);
- » het aantal werkbare werkdagen tot de oplevering;
- » de opschortende voorwaarden (zoals het verkrijgen van de vergunning);
- » de ontbindende voorwaarden: onvoorzien omstandigheden waardoor je de overeenkomst nog kosteloos kunt ontbinden, bijvoorbeeld als de hypotheek onverhoopt niet rondkomt.

Na het zetten van jouw handtekening is het officieel: de woning is van jou! Op naar de showrooms en het woonwensengesprek, het leukste deel van het proces.

### Heb je vragen of hulp nodig bij jouw inschrijving?

Neem gerust contact met ons op via [info@doornsteeg-nijkerk.nl](mailto:info@doornsteeg-nijkerk.nl) of met één van onze verkopende makelaars Midden Nederland Makelaars Nijkerk of Van Wijnen Makelaardij. We helpen je graag verder!

## 6. CONTACT MET JOUW KOPERSBEGELEIDER

Na het tekenen van het koopcontract neemt de kopersbegeleider van Heijmans contact met je op. Vanaf dat moment is dit jouw vaste aanspreekpunt tot aan de oplevering van de woning. Je kunt de kopersbegeleider bereiken via telefoon (035 – 526 31 36) of het klantportaal in MijnDroomwoning.

Tijdens de bouwperiode blijf je via MijnDroomwoning op de hoogte van alle ontwikkelingen. Hier vind je nieuwsberichten, foto's van de voortgang en praktische informatie over bijvoorbeeld kijkmiddagen op de bouwplaats. Natuurlijk kun je met al je vragen ook altijd bij jouw kopersbegeleider terecht.

**Belangrijk:** wijzig je contactgegevens (telefoonnummer, e-mailadres of adres) tijdens het bouwproces? Laat het ons weten, zodat we je altijd kunnen bereiken.

## 7. FINANCIERING

### Wanneer vraag ik mijn hypotheek aan?

Zodra aan vrijwel alle opschortende voorwaarden is voldaan en duidelijk is wanneer de bouw kan starten, ontvang je van Heijmans de brief “Ingangsdatum voorbehoud financiering” via MijnDroomwoning. Vanaf dat moment gaat jouw financiële voorbehoud in en kun je jouw hypotheek gaan afronden. De hypotheekakte teken je uiteindelijk bij de notaris, op het moment dat de woning officieel wordt overgedragen (zie ook punt 7).

Je kunt al eerder aan de slag met het regelen van jouw hypotheek. Vanaf het moment dat het koopcontract getekend is, kan jouw hypotheekadviseur bij de bank al hypotheekoffertes opvragen. Let op: deze zijn maar tijdelijk geldig en aan het verlengen ervan zitten vaak kosten verbonden. Overleg daarom met je hypotheekadviseur wat voor jou het meest gunstig is.

### ‘Hoerabrief’

Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, ontvang je van Heijmans de ‘Hoerabrief’. De bouw gaat starten! Vanaf dit moment kun je de notaris bellen om een afspraak te maken voor de overdracht van jouw woning. In de ‘hoerabrief’ vind je twee belangrijke data:

- » de startdatum van de bouw;
- » de datum vanaf wanneer de grondrente ingaat.

Vindt de overdracht van de woning plaats vóór deze datum? Dan betaal je geen grondrente. Plan daarom zo snel mogelijk een afspraak bij de notaris.

### Dubbele woonlasten?

Je hypotheek voor de nieuwbouwwoning is pas officieel zodra je de hypotheekakte hebt getekend. Dit kan alleen wanneer het zeker is dat de bouw van start gaat. Vanaf dat moment begin je met het betalen van de maandelijkse aflossing en hypotheekrente. Ook start dan de betaling aan Heijmans in termijnen.

### Betalen in termijnen

Een nieuwbouwwoning betaal je niet alles in één keer maar in delen: de termijnen. Hiervoor geldt een vooraf vastgesteld betalingschema, dat is gekoppeld aan de voortgang van de bouw.

De grond betaal je bij de levering bij de notaris. Daarna volgt de aaneemsom, verdeeld over meerdere termijnen waarvoor je van Heijmans facturen ontvangt.

Is de bouw al gestart als jij de woning koopt? Dan betaal je bij de notaris meteen de termijnen die al zijn vervallen en ga je vanaf dat moment grond- en bouwrente betalen.

## 8. OVERDRACHT BIJ DE NOTARIS

De dag van de overdracht is het moment waarop de woning officieel van jou wordt. Bij de notaris teken je twee documenten: de leveringsakte en de hypotheekakte. Met de leveringsakte wordt het eigendom van de woning overgedragen van Heijmans aan jou. Door de hypotheekakte te tekenen geef je de hypotheekverstrekker jouw woning als onderpand voor de lening.

## 9. DE BOUW START

Een bijzonder en feestelijk moment! De bouw van jouw nieuwe woning gaat officieel van start. Daarom nodigen we jou en je nieuwe burens graag uit op de bouwplaats voor het startbouwevenement.

Tijdens dit moment zetten we samen symbolisch de eerste schep in de grond. Omdat we goed contact met je toekomstige burens belangrijk vinden, verzorgt Heijmans een gezellige borrel zodat jullie elkaar alvast beter kunnen leren kennen.

