

Aankoopproces

stappenplan



Een nieuwbouw woning kopen

Hoe werkt dat?

1. Kies jouw favoriete woning(en)
2. Schrijf je in
3. Afspraak bij de makelaar
4. Teken een overeenkomst
5. Financiering
6. Maak je woning naar wens
7. Transport bij de notaris
8. De bouw start
9. Kijkmiddag op de bouwplaats
10. Voorschouw
11. Oplevering
12. De 5% regeling
13. Start van de Woningborggarantie

Een nieuwbouw-woning kopen: hoe werkt dat?

Een nieuwbouwwoning 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 opgesteld.

1

Kies jouw favoriete woning(en)

Een nieuwbouwproject bestaat uit verschillende typen woningen. Aan de hand van wat jij belangrijk vindt bepaal je jouw favorieten. Kijk bijvoorbeeld naar zonligging, aanpassingsmogelijkheden en het aantal vierkante meters. Natuurlijk is ook de prijs belangrijk. Het is daarom slim om vooraf te onderzoeken wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Aan de hand van de prijslijst, de woningplattegronden en de situatie-tekening bepaal je welke woningen (bouwnummers) het beste bij jou passen.

2

Schrijf je in

Heb je één of meerdere woningen gevonden die passen bij jouw woonwensen? Schrijf je dan in via de projectwebsite.

Goed om te weten: zijn er meer belangstellenden dan woningen? Dan vindt de toewijzing plaats door middel van loting of gewogen toewijzing (zie inschrijfprocedure).

3

Afspraak bij de makelaar

Gefeliciteerd, je hebt een woning toegewezen gekregen! De makelaar nodigt je uit voor een gesprek. Tijdens dit gesprek neemt de makelaar alle informatie met je door en licht de verschillende mogelijkheden (opties of meer-/minderwerk genoemd) toe. Ben je nog steeds geïnteresseerd in de woning? Dan krijg je een 'optie' op de woning. De woning is nu voor jou gereserveerd. Met de makelaar spreek je af wanneer je definitief beslist de woning te kopen en wanneer de 'optietermijn' verstrijkt.

Neem thuis alle (contract)stukken nog een keer aandachtig door. Is iets niet helemaal duidelijk? Neem dan contact op met de makelaar.



Tip!

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 jou van belang is ook daadwerkelijk aan bod komt.

Gevel- en indelingsopties kiezen

Gebruik deze periode ook om na te denken over welke gevel- en indelingswijzigingen je gaat kiezen. Denk aan een uitbouw, het samenvoegen van twee slaapkamers of bijvoorbeeld een dakkapel. Aan het eind van deze optietermijn geef je je keuze door aan de makelaar. Deze "grote opties" dienen namelijk uiterlijk 5 dagen na ondertekening van de aannemingsovereenkomst definitief gekozen te worden.

Tekenen overeenkomst

Weet je zeker dat dit jouw droomhuis is? Dan stelt de makelaar de koopovereenkomst (KO) en de aannemingsovereenkomst (AO) op.

Met de koopovereenkomst koop je grond waar de woning op komt te staan. In de aannemingsovereenkomst staat dat Aalberts de woning voor je gaat bouwen.

Over de overeenkomst

De verkopende partij stelt deze overeenkomsten op. Aalberts gebruikt hiervoor het modelcontract van Woningborg. Alle woningen van Aalberts worden verkocht met het waarborgcertificaat van Woningborg. Met dit certificaat ben je verzekerd van een bepaalde kwaliteit en heb je de garantie dat jouw woning altijd volledig wordt afgebouwd (bijvoorbeeld in het geval van een faillissement).

In de KO en AO staat o.a.:

- De omschrijving van wat je koopt: de woning excl. gekozen ruwbouwopties*.
- De koop-/aanneemsom: een totaalbedrag en de bedragen voor de grond (de grondkosten) en de woning (de aanneemsom) apart.
- De wettelijke bedenktijd.
- De betaaltermijnen.
- 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 je de overeenkomst kosteloos kunt ontbinden. Bijvoorbeeld bij het niet rondkrijgen van de hypotheek.

* De opdrachtbevestiging van de ruwbouwopties dienen uiterlijk 5 werkdagen na ondertekening van de AO, ondertekend aangeleverd te zijn aan de makelaar.

4

Samen met de makelaar neem je de overeenkomsten door. Klopt alles, dan kun je overgaan tot het digitaal ondertekenen van de overeenkomst.

Let op: na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst kunnen de gekozen gevel- en indelingsopties niet meer gewijzigd worden.

Wettelijke bedenktijd

Na het tekenen van de overeenkomst heb je nog een aantal dagen bedenktijd. Binnen de bedenktijd (7 dagen vanaf ondertekening) kun je nog zonder kosten onder de koop uit. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Na de wettelijke bedenktijd kun je alleen kosteloos afzien van de koop als je voldoet aan de ontbindende voorwaarden of je betaalt een boete. Dit is vaak 10% van de koopsom.

Financieringsvoorbehoud

Om jou, als koper van een woning, te beschermen is een financieringsvoorbehoud opgenomen in de overeenkomst. Krijg je de hypotheek onverhoopt niet rond, dan kun je de overeenkomst kosteloos ontbinden. Het financieringsvoorbehoud gaat in op de dag van de ondertekening en loopt tot twee maanden na ondertekening.

Online woningdossier: het Aalberts Klantportaal

Heb je de overeenkomst getekend? Dan ontvang je binnen ca. een week van ons via de mail een persoonlijke inlog voor het Aalberts Klantportaal. Op het Aalberts Klantportaal vind je alle verkoopstukken die bij jouw woning horen. Denk aan verkooptekeningen, de koop-/aannemingsovereenkomst, optielijsten en prijslijsten. Ook de correspondentie met de kopersbegeleider verloopt via dit portaal. Naast nieuwsberichten en foto's van de bouw worden ook belangrijke data als kijkmiddagen op de bouw of een start bouw evenement via het Aalberts Klantportaal gemeld.

5

Financiering

Wij adviseren om binnen 2 maanden na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst de financiering van de woning te regelen. De meeste mensen sluiten hiervoor een hypotheek af. Het regelen van deze hypotheek loopt parallel aan het woonwensentrajec (het woonwensengesprek tot aan de definitief gekozen opties).

Let op: je kunt de hypotheekofferte pas laten passeren bij de notaris als alle opschortende voorwaarden zijn komen te vervallen. Meestal staat hier een maximale periode van 9 maanden voor. Het kan ook voorkomen dat deze periode verlengd zal worden. Houd daarom rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Het verlengen ervan kan namelijk geld kosten.



Maak je woning naar wens

Maak kennis met je kopersbegeleider

Binnen ca. twee weken na het ondertekenen van de KAO neemt jouw persoonlijke kopersbegeleider contact met je op voor een Woonwensengesprek in de Aalberts showroom in Loosdrecht. De kopersbegeleider is vanaf dit moment tot aan de oplevering jouw aanspreekpunt. Tijdens het gesprek in de showroom laat de kopersbegeleider o.a. de verschillende binnendeuren, tegel-/ en sanitair-pakketten zien waaruit je een keuze kunt maken. Ook krijg je uitleg over de elektra en de installaties. Je kopersbegeleider houdt je tijdens de bouw op de hoogte van de vorderingen. En uiteraard kun je met vragen bij hem/haar terecht.

Keuken, sanitair, tegels, elektra en binnendeuren

Tijdens de afspraak in de showroom spreekt de kopersbegeleider het bouwproces met je door. Ook krijg je uitleg over alle afbouwopties. In de showroom nemen jullie samen de mogelijkheden door op het gebied van de keukeninrichting, sanitair, tegelwerk, elektra en binnendeuren.

Afbouwopties bevestigen via het Klantportaal

Na het Woonwensengesprek heb je nog even de tijd om alle mogelijkheden te overdenken. Heb je je keuze gemaakt? Dan geef je deze binnen drie weken na het woonwensengesprek door via het Aalberts Klantportaal. Het complete overzicht met opties vind je in het Klantportaal onder het tabje woonwensen.

Let op de sluitingsdatum

Alle opties moeten voor een bepaalde datum definitief gemaakt zijn. Die uiterste beslisdatum noemen we de sluitingsdatum. Omdat direct na de sluitingsdatum de bouwvoorbereiding start (denk aan het uitwerken van tekeningen en het bestellen van materialen) kunnen wijzigingen na deze datum niet meer verwerkt worden. Je kopersbegeleider helpt je herinneren aan de sluitingsdatum.

6

Aalberts stuurt je een opdrachtbevestiging

Nadat je jouw woonwensen (opties) hebt doorgegeven via het Aalberts Klantportaal worden ze gecontroleerd door je kopersbegeleider. Eventuele combinaties die niet samengaan (denk aan een doucheputje in combinatie met een grote vloertegel) worden in overleg gecorrigeerd. Klopt alles, dan ontvang je via het Klantportaal een opdrachtbevestiging. Loop de opdrachtbevestiging zelf nog een keer goed na. Ben je akkoord? Dan kun je de opdrachtbevestiging direct digitaal ondertekenen. Hiervoor heb je een week de tijd.

Dit document dient binnen 7 dagen ondertekend te zijn. Wordt er niet binnen zeven dagen ondertekend, dan verloopt het ondertekenvoerzoek en gaan wij er vanuit dat je geen gebruik wilt maken van de aangeboden afbouwopties. De afbouwopties worden dan niet verder verwerkt en in behandeling genomen.

Let op: afspraken worden pas in behandeling genomen wanneer deze schriftelijk zijn vastgelegd in de opdrachtbevestiging. Controleer daarom de opdrachtbevestiging goed. Wanneer er vragen en/of onduidelijkheden over zijn, neem dan contact met ons op.

We gaan aan de slag met jouw woonwensen

Nadat de opdrachtbevestiging gecontroleerd en ondertekend is gaan onze collega's en bouwpartners aan de slag met jullie woonwensen. Deze worden uitgewerkt op een koperstekening. Ook dit document ontvang je ter controle en ondertekening. Net als bij de opdrachtbevestiging heb je hiervoor een week de tijd.

Goed om te weten: niet alle opties worden verwerkt in de koperstekening. Denk aan zaken zoals de keuze voor tegelwerk en vensterbanken. Daarom is de opdrachtbevestiging altijd leidend.

7

Transport bij de notaris

In de aannemingsovereenkomst staan een aantal opschortende voorwaarden opgesomd. De overeenkomst treedt pas in werking als aan al deze voorwaarden is voldaan. Is dit niet het geval binnen de gestelde tijd, komt de overeenkomst niet tot stand en bestaat de kans dat het bouwproject niet door kan gaan.

Hoerabrief

Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan ontvang je van ons de "Hoera-brief".

Dit is het moment dat je naar de notaris gaat om de leveringsakte te ondertekenen. De notaris neemt contact met je op. Met het tekenen van de leveringsakte wordt het

eigendom van de grond overgedragen van Aalberts naar jou, de koper. De woning-overdracht zelf is pas op het moment dat de sleuteloverdracht plaatsvindt na oplevering. Financier je de woning (deels) met een hypotheek? Dan ondertekenen je bij de notaris ook de hypotheekakte.

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 (artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst). Zodra een bepaald onderdeel van de bouw gereed is, ontvang je een factuur van het betreffende termijn. Wanneer je de woning financiert met een hypotheek moet je deze factuur doorsturen naar je hypotheekverstrekker.

De grond betaal je bij de levering (het transport) bij de notaris. Vervolgens betaal je de aanneemsom in een aantal termijnen. Hiervoor ontvang je facturen van Aalberts. Is de bouw al gestart op het moment van aankoop? Dan betaal je bij de notaris ook direct de reeds vervallen termijnen en ga je vanaf dat moment grond- en bouwrente betalen.

Facturatie meer-/minderwerk

Het totaalbedrag van het meer-/minderwerk (de gekozen opties) die niet in de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen verdelen we over twee facturen. De eerste factuur (25% van het totaal) ontvang je zodra we gaan starten met bouwen. De tweede factuur (75% van het totaal) ontvang je een aantal weken voor de oplevering van je woning. Let op: deze factuur moet voor oplevering betaald zijn. Heb je geen meerwerk gekozen en is er sprake van minderwerk? Dan brengen we dit bedrag in mindering op de laatste bouwtermijn van je aanneemsom.

De bouw start

In de tussentijd lijkt er niets te gebeuren op de bouwlocatie, maar niets is minder waar. Achter de schermen zijn we, samen met onze bouwpartners, druk bezig geweest alle woningen voor te bereiden en al gedeeltelijk te produceren in de fabriek. Denk hierbij aan wanden die compleet met kozijnen op maat worden gemaakt.

Feest

Zodra alle opschortende voorwaarden voldaan zijn, krijgen we groen licht om ook op de bouwplaats te starten. 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 kunnen leren kennen.

8

9

Kijkmiddag op de bouwplaats

Bij Aalberts vinden we jouw veiligheid en die van onze werknemers erg belangrijk. Werken in de bouw brengt risico's met zich mee. Dat betekent dat de bouwplaats tijdens de bouw verboden terrein is voor personen die daar niet aan het werk zijn. We kunnen ons goed voorstellen dat je de voortgang van de bouw van jouw 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 jouw aanwezigheid.

Twee kijkmomenten

Zodra de woning dicht is (ramen en daken) en de trappen en binnenwanden geplaatst zijn, wordt je uitgenodigd voor de eerste kijkmoment. Het tweede kijkmoment vindt plaats zodra de binnenwanden inclusief elektra en de dekvloeren gereed zijn.

Veilig de bouw betreden

Een bouwplaats betreden is niet zonder risico. Er wordt gewerkt met zwaar materieel, er kunnen dingen vallen en er kunnen scherpe voorwerpen liggen. Daarom is het dragen van persoonlijke beschermingsmiddelen – een bouwhelm, veiligheidshesje en bouwschoenen – voor iedereen verplicht.

Inmeten met leveranciers

Waarschijnlijk heb je bij diverse leveranciers inboedel gekocht. Voor die leveranciers is het vaak handig om zaken die op maat gemaakt worden zelf in te meten in de woning. Denk aan vloeren, gordijnen en een keuken. De tweede kijkmiddag is hét moment die leveranciers uit te nodigen om langs te komen in de woning. Meld vooraf even bij de kopersbegeleider wie je hebt uitgenodigd. Belangrijk om te weten is dat de leverancier zelf verantwoordelijk is voor het dragen van de persoonlijke beschermingsmiddelen (veiligheidsschoenen en helm).

10

Voorschouw

Twee weken voor de oplevering vindt de voorschouw plaats. Tijdens die voorschouw loop je zelfstandig door de woning en controleer je of de woning helemaal in orde is. Check ook of jouw individuele woonwensen (het meer-/minderwerk) netjes en volgens afspraak zijn uitgevoerd.

Geef gebreken door via ED-controls

Kom je zaken tegen die niet kloppen? Geef dit dan door via de app ED-controls. Op deze manier kunnen eventuele gebreken vaak al voor de oplevering verholpen worden. Uiteraard krijg je vooraf uitleg van ons over het gebruik van de app.

Wat te regelen voor oplevering?

Het is belangrijk dat je zelf – voor de oplevering – een aantal zaken regelt. We hebben de belangrijkste hieronder voor je op een rijtje gezet.

1. Controleer vóór de oplevering of **alle termijnen betaald** zijn. Is dit niet het geval, dan mag de opzichter de sleutel niet overdragen.
2. Sluit tijdig een contract af bij de **waterleverancier** in jouw regio. Tijdens de bouw heeft Aalberts een contract met de waterleverancier. Die stopt zodra we de woning opleveren. In het proces verbaal van oplevering noteren we de meterstanden van die dag. Na de oplevering geef je deze meterstanden door aan de waterleverancier.
3. Sluit tijdig een **energiecontract** af met de energiemaatschappij van jouw keuze. Tijdens de bouw heeft Aalberts een contract met de energieleverancier. Die stopt zodra we de woning opleveren. Zorg er daarom voor dat jouw nieuwe contract ingaat op de dag van de oplevering. In het proces verbaal van oplevering worden de meterstanden genoteerd. Na oplevering geef je deze meterstanden door aan de energiemaatschappij.
4. Sluit tijdig een **internetcontract** af bij een internetprovider van jouw keuze.
5. Tot op de dag van de oplevering is jouw woning verzekerd via Aalberts. Ook die verzekeringen stoppen op de dag van oplevering. Zorg er in ieder geval voor dat je op de dag van oplevering een **opstalverzekering en een inboedelverzekering** hebt.

Oplevering

Hoera! Je woning is klaar! We kunnen de woning aan je opleveren. De uitnodiging voor de oplevering ontvang je circa twee weken van te voren.

Het is helaas niet mogelijk de exacte datum van oplevering eerder door te geven. Dat komt onder andere doordat wij geen controle hebben over de aanleg van de openbare ruimte (gemeente) en de stroom- en wateraansluitingen (NUTS bedrijven). Beide zaken moeten zijn afgerond zijn voor wij de woning aan je mogen opleveren.

De oplevering bestaat uit twee onderdelen: de inspectie en de sleuteloverdracht.

De inspectie

Onder begeleiding van de uitvoerder inspecteer je de staat van je woning. Eventuele gebreken of tekortkomingen worden door de uitvoerder vermeld op een digitaal proces-verbaal van oplevering. Goed om te weten: Ben je lid van Vereniging Eigen Huis? Dan kun je een onafhankelijke deskundige van Vereniging Eigen Huis meenemen naar de oplevering.

11

De sleuteloverdracht;

Zijn alle termijnen betaald? Dan ontvang je na de inspectie de sleutel van jouw nieuwe woning. Is dit nog niet het geval, dan bewaren wij de sleutel voor je tot alle facturen voldaan zijn.

Procesverbaal van oplevering

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 4 weken na oplevering opgelost.

Het is belangrijk om alle zichtbare gebreken in het proces verbaal van oplevering op te nemen. Na oplevering namelijk niet meer aan te tonen of de gebreken voor of na de oplevering zijn ontstaan.

Je vindt het proces verbaal van oplevering in het Opleveringsdossier/Aalberts Klantportaal. Alle documenten van jouw woning - denk aan onderhoudsinstructies, gebruiksaanwijzingen en revisietekeningen - kun je hier bekijken en downloaden.

Herstelperiode

Na oplevering heeft Aalberts 3 maanden de tijd om eventuele opleveringsgebreken (de genoteerde punten vermeld op het procesverbaal van oplevering) te herstellen.

De 5% regeling

Voor deze zekerheidstelling hanteert Aalberts de algemene bepalingen van Woningborg (algemene voorwaarden art. 12 lid 1).

Dit betekent dat, indien gewenst, 5% (de helft van de laatste termijn van 10%) van de aanneemsom in depot mag worden gesteld bij de notaris. De zekerheid voor het nakomen van verplichtingen door Aalberts blijft hierdoor gelijk aangezien het bedrag pas wordt vrijgegeven aan ons wanneer de periode van 3 maanden is verstreken.

Start van de Woningborggarantie

Drie maanden na oplevering – na afloop van de herstelperiode - gaat de garantie van Woningborg in. Het kan natuurlijk voorkomen dat er na oplevering en zelfs ook na de herstelperiode gebreken tevoorschijn komen, zoals bijvoorbeeld een lekkage of een storing aan de warmtepomp. In de garantietermijn van Woningborg is per onderdeel aangegeven hoe lang deze garantietermijn is.

Valt het gebrek binnen de garantietermijn? Meld deze dan via service@aalberts-bouw.nl. Vermeld hierbij altijd je naam, adres, telefoonnummer en een omschrijving van het gebrek, eventueel aangevuld met een foto. Een van onze collega's van de afdeling service zal de melding beoordelen en eventueel verder in behandeling nemen.

Ben je het niet eens met de afhandeling? dan biedt Woningborg een Geschillenregeling aan. Hierin bemiddelt Woningborg tussen jou als consument en Aalberts bouw als aannemer. Hoe dit verder in zijn werk gaat is te lezen op de website van Woningborg.

Mondelinge of telefonische klachten worden niet in behandeling genomen. Voor een noodsituatie, zoals bijvoorbeeld een gesprongen waterleiding, maken wij natuurlijk een uitzondering. Wel moet een klacht altijd naderhand schriftelijk gemeld worden.

Help ons verbeteren!

Omdat Aalberts klanttevredenheid erg belangrijk vindt ontvang je gedurende de bouw én na oplevering een aantal keer een enquête van BouwNu.nl, een onafhankelijk onderzoeksbureau van Stichting Klantgericht bouwen. Door de vragenlijsten in te vullen help je onze producten en dienstverlening te verbeteren.

bouwen aan het betere