

## Veel gestelde vragen (Q) met antwoorden (A)

**Q Waar ligt Appelhoek?**

A Appelhoek is een nieuwbouwplan gelegen in het dorp Alphen (Gelderland), dat valt onder de gemeente West Maas en Waal. De locatie Appelhoek is binnen de gemeente ook bekend onder de naam Appelhoek fase 1B.

**Q Wanneer start de verkoop van de woningen?**

A De verkoop van de woningen start op donderdag 15 september.

**Q Wanneer start de verkoop van de zelfbouwkavels?**

A De verkoop van de zelfbouwkavels start op donderdag 15 september.

**Q Komen er ook huurwoningen?**

A Nee, alle woningen worden enkel te koop aangeboden. In de koopovereenkomst is een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsverplichting opgenomen. Dat wil zeggen dat de koper zelf de woning moet bewonen gedurende een vastgestelde periode vanaf de inschrijving in het bevolkingsregister. Daarnaast is de koper verplicht om de woning zelf te bewonen en maakt verhuur niet mogelijk.

**Q Wie verkoopt en bouwt de woningen?**

A De woningen worden verkocht door Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid en gebouwd door Fijn Wonen.

**Q Welke makelaars zijn bij het project betrokken?**

A Hans Janssen Garantiemakelaars uit Nijmegen is betrokken bij het project.

**Q Waarom sluit ik eerst een reserveringsovereenkomst?**

A Projectwoning: om een koop- en aannemingsovereenkomst te tekenen is een Definitief Ontwerp (DO) van de woningen nodig. Bij de verkoop is het ontwerp van de woningen nog niet definitief, omdat we met elkaar een PPO-proces/ontwerpproces doorlopen. Daarom sluiten we eerst met elkaar een reserveringsovereenkomst, hierbij doe je eveneens een aanbetaling van €1.500,-. Deze aanbetaling wordt in mindering gebracht op de VON-prijs. Mocht je uiteindelijk niet overgaan tot aankoop van de woning dan krijg je de aanbetaling niet retour.

Zelfbouwkavel: voor de aankoop van een zelfbouwkavel is een reserveringsovereenkomst af toepassing om jou te tijd te geven de mogelijkheden voor het ontwerp te onderzoeken. Hiervoor geldt ook een aanbetaling van €1.500,-. Deze aanbetaling wordt in mindering gebracht op de VON-prijs. Mocht je uiteindelijk niet overgaan tot aankoop van het kavel dan krijg je de aanbetaling niet retour.

**Q Wanneer sluit ik de koop- en aannemingsovereenkomst?**

A Projectwoning: Bij een Definitief Ontwerp van de woningen sluiten we met elkaar de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit doen we na goedkeuring van Welstand op de ontwerpen. Hierna kunnen wij de omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de woningen.

Zelfbouwkavel: door middel van de reserveringsovereenkomst is de kavel is deze voor 3 maanden voor u gereserveerd. Binnen die 3 maanden ga je over tot de aankoop van de kavel en sluiten we een koopovereenkomst.

**Q Wanneer zullen de projectwoningen gerealiseerd worden?**

- A De bouwwerkzaamheden zullen volgens de huidige prognose in Q3/4 van 2023 opgestart worden, de precieze datum is afhankelijk van de reserveringen/verkoop (>70% gereserveerd/verkocht).

De bouw van de zelfbouwkavels is door deze kopers zelf te organiseren en afhankelijk van hun eigen planning een en ander conform de afspraken die gemaakt worden in de koopovereenkomst.

**Q Hoelang is de bouwtijd van de projectmatige woningen?**

- A De bouwtijd van de woningen wordt uitgedrukt in werkbare dagen. In de koop-aanneemovereenkomst zijn deze werkbare dagen opgenomen. Afhankelijk van de weersomstandigheden is een dag wel of niet werkbaar. Toch is de bouwtijd van Appelhoek aanzienlijk korter, dan bij traditionele woningbouw. De verschillende onderdelen van de woning worden namelijk in de fabriek geproduceerd en komen op transport naar de bouwplaats. Hier worden de onderdelen gemonteerd tot een volledige woning. Het meeste werk vindt plaats in de fabriek, waar geen invloeden zijn van weer en arbeidskrachten.

**Q Hoe gaat de oplevering van de projectmatige woningen in z'n werking?**

- A Bij een oplevering loop je samen met onze uitvoerder door je woning. Je beoordeelt of de woning voldoet aan de gemaakte afspraken. Mocht je een punt vaststellen dat niet voldoet dan wordt dit genoteerd in het zogenaamde proces-verbaal van oplevering. Ook de meterstanden worden genoteerd. Na ondertekening van dit proces-verbaal ontvang je de sleutel van je woning. Per de datum van oplevering zal de leverancier van gas, water en elektra een afrekening opmaken voor Van Wijnen en dien je zelf een contract bij de verschillende leveranciers te hebben afgesloten. Vanaf de oplevering (sleuteloeverdracht) kan het klussen en verhuizen beginnen. Let je er ook op dat je per de opleverdatum eveneens een opstalverzekering hebt afgesloten.

**Q Wanneer kan ik eventuele persoonlijke wensen bespreken met de aannemer?**

- A Na het tekenen van de Reserveringsovereenkomst, kom je in contact met de architect van Venster Architecten en de woonconsulent van Fijn Wonen. Met hen kun je de wensen bespreken en vastleggen.

**Q Mag ik tijdens de bouw van de projectmatige woningen komen kijken naar mijn woning?**

- A De bouwtijd van de woningen is aanzienlijk korter dan bij traditionele bouw. Hierdoor is er tijdens het bouwproces op één moment de mogelijkheid voor een kijkmoment. Voor dit moment ontvang je van tevoren een uitnodiging van de woonconsulent. Het betreden van de bouwplaats op eigen initiatief is uiteraard niet toegestaan.

Dit kijkmoment kun je gebruiken om je woning in te meten, de voortgang te zien en keuzes te maken voor de inrichting van de woning. Wij adviseren om hier gebruik van te maken. Daarnaast is dit ook het moment om je burenspreken.

**Q Hoe technisch duurzaam zijn de projectwoningen?**

- A De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke eisen. Standaard zijn de woningen Bijna Energie Neutraal (BENG). Een nieuwbouwwoning is energiezuinig, met goede vloer- en gevelisolatie en vloerverwarming middels een lucht-water warmtepomp. Een voordeel is dat je met dit systeem in de zomer je woning ook enkele graden kan koelen. Wil je extra verduurzamen bijvoorbeeld met extra zonnepanelen? Door middel van meerwerk kun jij veel zelf bepalen.

**Q Wat zijn de voordelen van een nieuwbouwhuis?**

- A Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar je geen omkijken naar hebt. Alles is nieuw. Op bijna alles zit garantie en onderhoudskosten heb je de eerste jaren vrijwel niet. Daar komt nog bij dat je een nieuwbouwhuis ook kunt aanpassen aan jouw eigen wensen.

- Q Waar vind ik nog meer informatie over het kopen van een nieuwbouwwoning?**  
A Op de website van bewust nieuwbouw vind je meer informatie over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Kijk op [www.bewustnieuwbouw.nl](http://www.bewustnieuwbouw.nl) voor meer informatie.
- Q Heb ik garantie op de projectwoning en zo ja hoe lang?**  
A Een van de voordelen van nieuwbouw is de garantie op de bouwkundige kwaliteit. Alle woningen worden dan ook gebouwd onder deze SWK Garantie- en Waarborgregeling. Als eigenaar van de woning heb je hiermee de garantie van een kwalitatief goede woning. Verder weet je dat jouw woning gegarandeerd wordt afgebouwd als er zich onverhoopt problemen bij de aannemer voordoen. Je hebt bovendien als eigenaar de zekerheid dat eventuele gebreken gedurende de garantietermijn worden hersteld. Voor uitgebreide informatie: [www.swk.nl](http://www.swk.nl).
- Q Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**  
A Vrij op naam betekent dat je koopt inclusief belasting (21% BTW) en inclusief de notariskosten voor de overdracht van de woning en zelfbouwkavel.
- Q Als ik een woning/zelfbouwkavel krijg toegewezen, wanneer moet ik dan beslissen?**  
A Wanneer je een woning/zelfbouwkavel toegewezen krijgt, zal de makelaar jou bellen en uitnodigen voor een individueel gesprek. Na dit gesprek blijft het bouwnummer nog **maximaal 10 kalenderdagen** voor je gereserveerd. Binnen deze periode beslis je of je wel of niet tot aankoop van het betreffende bouwnummer overgaat.
- Q Heb ik na het tekenen van de koop(- en aannemings)overeenkomst ook nog bedenktijd?**  
A Na het (digitaal) ondertekenen van de koop(- en aannemings)overeenkomst door beide partijen heb je een bedenktijd van één kalenderweek.
- Q Hoe weet ik of ik de woning kan betalen?**  
A De financiering van een nieuwbouwwoning is een specialisme. Er komen andere vragen bij kijken dan bij het kopen van een bestaande woning. Wanneer start je precies met betalen? Hoe ga je om met dubbele woonlasten? Met welke extra kosten dien je nog meer rekening te houden? De makelaar kan je hierover informeren, maar uiteraard dien je dit zelf ook goed te bespreken met je financieel adviseur.
- Q Wanneer dien ik mijn hypotheek/financiering rond te hebben?**  
A Projectwoningen: zodra de bouw van de woning is ingepland en alle opschortende voorwaarden zijn komen te vervallen, word je door de notaris uitgenodigd om de leveringsakte van de woning en eventuele hypotheekakte te passeren. Het is verstandig om de hypotheek/financiering rond te hebben zodra je in de gelegenheid wordt gesteld de akte te passeren.
- Zelfbouwkavels: na het sluiten van de koopovereenkomst kun je de financiering rond gaan maken. Zodra jij dit geregeld hebt en de grond bouwrijp is gemaakt, kan de grond geleverd worden bij de notaris.
- Q Wat als ik mijn hypotheek niet rond krijg, zit ik dan aan de koop vast?**  
A In de koop(- en aannemings)overeenkomst is een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van hypotheek opgenomen. Binnen de periode van 2 maanden na ondertekening kan hier gebruik van gemaakt worden indien de bank geen hypotheek verleent.
- Q Kan ik de woning/zelfbouwkavel (deels) met eigen geld betalen?**  
A Ja, dat is mogelijk. Het is verstandig om dat zo snel mogelijk aan de notaris door te geven. Hij kan dit dan meenemen in jouw dossier en weet op die wijze dat hij niet afhankelijk is van een externe partij (hypotheek adviseur). Dit ook in verband met het inplannen van de afspraak voor het passeren van de aktes.

**Q Moet ik nog rekening houden met extra kosten die ik moet betalen als ik een woning koop?**

A Bij het kopen van een nieuwbouwwoning dien je altijd rekening te houden met extra kosten. Zo heb je bijvoorbeeld kosten bij het sluiten van een hypotheek en notariskosten voor de hypotheekakte. Ook maak je kosten voor het inrichten en afwerken van de woning. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een keuken, wand- en vloerafwerking en de tuininrichting.

**Q Wanneer start ik met betalen?**

A Projectwoning: zodra je naar de notaris gaat voor het passeren van de leveringsakte en de bouw is nog niet begonnen, betaal je de koopsom van de grond. De aanneemsom betaal je vervolgens in termijnen vanaf het moment dat de bouw start. De notaris verzorgt bij het passeren van de leveringsakte, de betaling van alle tot op dat moment verschuldigde termijnen en eventuele rente. Na de start van de bouw en zodra een bepaald punt in de bouw is bereikt, ontvang je van de aannemer een factuur, die je vervolgens binnen 2 weken dient te betalen. Je kunt voor betaling zorgen door de factuur uit eigen middelen te betalen of deze door te sturen aan jouw hypotheekverstrekker. Als het passeren van de leveringsakte bij de notaris heeft plaatsgevonden, zal de hypotheekverstrekker zorgdragen voor betaling.

Zelfbouwkavel: als het notarieel transport plaatsvindt, betaal je de koopsom.

**Q Ik heb nog een woning te verkopen, zijn er voor mij mogelijkheden om dubbele lasten te voorkomen?**

A Dubbele maandlasten zijn niet of nauwelijks te voorkomen. Je betaalt al een gedeelte van de koopsom tijdens de bouw en daarvoor betaal je een vergoeding aan de geldverstrekker. De dubbele maandlasten zijn wel fiscaal aftrekbaar met een maximum van twee jaar. Raadpleeg een van de makelaars of een eigen hypotheekadviseur voor meer informatie.

**Q Kan ik ook mijn eigen notaris kiezen?**

A Dat is alleen mogelijk voor het passeren van de hypotheekakte. Het is dan wel verstandig dat je dit goed afstemt met de projectnotaris. De projectnotaris waar de leveringsakte voor de grond gaat passeren is Daad Notarissen uit Druten.

Mocht je nog vragen hebben of nadere informatie wensen kun je contact opnemen met:



**Hans Janssen Garantiemakelaars**

St. Canisiussingel 19 H

6511 TE Nijmegen

024 – 6 790 621

[nieuwbouw@hansjanssen.nl](mailto:nieuwbouw@hansjanssen.nl)