

Veel gestelde vragen en antwoorden



Wie is de ontwikkelaar?

Adriaan van Erk Ontwikkeling

Wie is de aannemer?

Adriaan van Erk Bouw

Wie is de architect?

Mulderblauw Architecten

Wanneer is de verwachte start bouw?

Prognose start bouw (mits aan alle verplichtingen is voldaan) Q4 2025.

Wanneer is de verwachte oplevering?

Het aantal werkbare werkdagen conform de aannemingsovereenkomst is 360 dagen. De verwachte bouwtijd bedraagt 12 tot 16 maanden. Tussen het opleveren van de eerste en de laatste woning zal circa 8 weken zitten.

Hoeveel werkbare werkdagen zitten er in 1 jaar?

Circa 180.

Wanneer sluit de inschrijfperiode?

U kunt tot maandag 17 februari 2025 13.00 uur inschrijven voor de woningen van Park Lokhorst Fase 1b.

Vindt de toewijzing van de woningen plaats door middel van loting?

Nee, inschrijvers met een financiële check krijgen voorrang boven inschrijvers zonder financiële check.

Wat kan ik verwachten van het eerste gesprek?

Voorafgaand aan het eerste gesprek ontvangt u van de makelaar een e-mailbevestiging met daarin de documenten welke zij met u zullen bespreken. De makelaar zal het hebben over het project in zijn geheel, het toegewezen bouwnummer, de planning en uiteraard ook het financiële plaatje.

Hoe lang is de optieperiode?

Circa 2 weken gerekend vanaf het eerste gesprek bij de makelaar. Houd er rekening mee dat de beslissing om te kopen na circa 1 week genomen wordt. Op deze manier kan de makelaar uw bedragen ten aanzien van het financieringsvoorbehoud alsmede de gekozen ruwbouwopties opnemen in het contract. Tijdens het eerste gesprek wordt direct een tekenafpraak ingepland.

Wat kan ik verwachten van de tekenafpraak?

Voorafgaand aan de tekenafpraak worden de koop- en aannemingsovereenkomst opgesteld. Wij adviseren u de blanco concepten van deze overeenkomsten voorafgaand aan de tekenafpraak door te lezen. U kunt deze terugvinden via de link welke u van de makelaar ontvangen hebt. Tijdens de tekenafpraak bespreekt de makelaar de overeenkomsten. Er is voldoende gelegenheid om vragen te stellen. Na het bespreken van de overeenkomsten zet u uw handtekening op de koop- en aannemingsovereenkomst.

Wat zijn opschortende voorwaarden?

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden die de Verkoper en/of Aannemer opnemen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan binnen een bepaalde periode. Als dat niet gebeurt, dan is de overeenkomst niet tot stand gekomen.

Zijn er opschortende voorwaarden? Ja, er zijn diverse opschortende voorwaarden:

1. de planacceptatie van Woningborg moet binnen zijn;
2. de omgevingsvergunning moet zijn afgegeven en onherroepelijk geworden zijn;
3. 70% van de woningen moet zijn verkocht;
4. de grond moet bouwrijp zijn;
5. er moet schriftelijke overeenstemming zijn met de netwerkbeheerder.

Kan ik ontbindende voorwaarden opnemen voor mijn financiering?

Ja dat kan, mits u dit hebt opgegeven bij het invullen van het inschrijfformulier op de projectwebsite. Laat u hierover altijd op voorhand adviseren door uw financieel adviseur.

Wanneer moet ik mijn financiering gaan regelen?

Wij raden u aan voorafgaand aan het inschrijven reeds financieel advies in te winnen bij een onafhankelijk hypotheekadviseur. Dit advies kunt u laten updaten nadat u het eerste gesprek bij de makelaar gehad hebt. Afhankelijk van hetgeen opgenomen in uw koop- en aannemingsovereenkomst heeft u wel of geen financieel voorbehoud. In uw koop- en aannemingsovereenkomst is daarnaast vastgelegd dat de termijn voor financiering aanvangt direct na ondertekening, u hebt vanaf dat moment 2 maanden de tijd om de financiering op orde te krijgen.

Veel gestelde vragen en antwoorden



Hoe lang moet mijn hypotheekofferte geldig zijn?

Wij raden u aan een hypotheekofferte te kiezen die minimaal de duur van de opschortende voorwaarden geldig is -6 maanden na ondertekening 1^e koop- en aannemingsovereenkomst Park Lokhorst Fase 1b- en dan wel verlengd kan worden. Het eventuele verlopen of verlengen van de hypotheekofferte is altijd voor uw eigen rekening en risico.

Wat is de status van het bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan van Park Lokhorst is onherroepelijk. Dit betekent dat hiertegen geen mogelijkheid tot bezwaar meer openstaat. (Het bestemmingsplan is een ruimtelijk plan waarin de gemeente vastlegt wat de bestemming van de grond is. Voor Park Lokhorst betekent dit dat vastgelegd is dat de grond is bedoeld voor wonen).

Wat is de status van de omgevingsvergunning?

Verleend en onherroepelijk.

Is er al een huisnummerbesluit? Wat zijn de straatnamen?

Ja, deze is afgegeven en is bekend bij de makelaar.

Hoeveel bouwnummers omvat het plan?

De tweede fase omvat 23 woningen.

Welke woningtypen komen er in het plan?

Herenhuizen, twee-onder-een- kap-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Wanneer moet ik mijn meer- en minderwerk doorgeven? Hoe kan ik mijn meer- en minderwerk doorgeven? Is er een kopersbegeleider?

De ruwbouwopties (grote opties) geeft u door bij de makelaar. Deze worden desgewenst opgenomen in de aannemingsovereenkomst. De overige ruwbouwopties en de afbouwopties lopen na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst via de kopersbegeleider.

Hoe vindt de afvalinzameling plaats?

Middels rolcontainers.

Komen er speeltuinen in de wijk en zo ja waar?

Dit is nog niet bekend.

Wie is de leverancier voor het tegelwerk, sanitair en keuken?

Intermat Mijdrecht

Zit er een keuken in de woning?

Ja, er is een projectkeuken voorzien per type woning.

Kan de keuken, badkamer en/of toilet ook casco opgeleverd worden?

Ja. Dit levert wel een garantiebeperking op. Meer specifieke informatie hieromtrent is na ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst op te vragen bij de kopersbegeleider.

Hoe worden de wanden afgewerkt?

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd.

Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur.

Hoe worden de vloeren afgewerkt?

De vloeren worden niet nader afgewerkt. Dit betekent dat u de afwerkvloer ziet waarop u zelf vloerafwerking aan moet laten brengen.

U dient er rekening mee te houden dat de woningen voorzien zijn van vloerverwarming alsmede dat sommige vloerafwerkingen nadere egalisatie van de vloeren vereisen.

Hoe worden de plafonds afgewerkt?

De plafonds worden voorzien van wit spuitwerk. De schuine daken worden witgegrond opgeleverd (niet nader afgewerkt).

Hoe wordt de woning verwarmd en van warm water voorzien?

De woningen worden van warm water en verwarming voorzien middels een bodemwarmtepomp met Warmte Koude Opslag. Dit systeem zorgt voor verkoeling van enkele graden in de zomer (geen airco, circa 3 graden topkoeling) en verwarmt uw woning in de winter. Airco's verstoren dit systeem en zijn dus niet aan te raden. Het systeem werkt het beste als het gehele jaar gewerkt wordt met een vaste temperatuur. Voor meer informatie verwijzen wij u t.z.t. naar de technische omschrijving.

Is er vloerverwarming aanwezig?

De woning wordt voorzien van vloerverwarming uitgelegd als hoofdverwarming in alle verblijfsruimten.

Veel gestelde vragen en antwoorden



Is er gas aanwezig in de woning?

Nee.

Komen er standaard PV panelen op de woning? Zo ja, hoeveel? Is het aantal uit te breiden tijdens de bouw?

Ja, de woning wordt voorzien van 4 PV panelen. Het is aangegeven op de tekeningen. De eventuele uitbreidingen worden in een later stadium bepaald.

Welke andere duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen?

De woningen zijn standaard voorzien van een douchegoot WTW, bodemwarmtepomp én ventilatie warmte-terugwin-installatie en triple glas.

Wat zijn de afmetingen van mijn kavel/buitenruimte?

Zie hiervoor de prijslijst.

Waar kan ik mijn auto parkeren?

De vrijstaande woningen type Merel en de twee-onder-een-kapwoningen type Koolmees hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de woningen Type Roodborst hoort geen privé-parkeerplaats, maar parkeren aan de straatzijde, zie hiervoor de situatietekening.

Waar kan mijn bezoek de auto parkeren?

Op de openbare parkeerplaatsen in het plan, zie hiervoor de situatietekening.

Wat is Woningborg?

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij welke garantie geeft op afbouw van nieuwbouwprojecten en kwaliteit na oplevering. Uw woning wordt onder Woningborg garantie gebouwd. Na ondertekening van de overeenkomsten en het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden zullen wij een garantiecertificaat voor u aanvragen bij Woningborg.

Dit certificaat geeft garantie op de afbouw van het project en is tevens een kwaliteitswaarborg voor uw woning. Dit certificaat heeft u ook nodig voordat u naar de notaris gaat.

Wat is grondrente?

Grondrente is de rente over de grond die u betaalt vanaf de peildatum tot het moment dat u de grond

koopt bij de notaris. U betaalt dit omdat de ontwikkelaar de grondprijs voor u heeft voorgesloten. De peildatum voor de grondrente is conform het contract vastgesteld op de datum dat de opschortende voorwaarden in vervulling gaan.

Een maand na de vervulling van de opschortende voorwaardenbrief gaat de grondrente lopen en gaat u op uitnodiging naar de notaris voor de overdracht van de grond. De grondrente bedraagt 7% op jaarbasis.

Wat is bouwrente?

Bouwrente is de rente die u betaalt over eventueel vervallen bouwtermijnen. Dit kan enerzijds omdat u instapt nadat de bouw is gestart, u betaalt dan vanaf de vervaldatum tot het moment dat de eigendom wordt overgedragen via de notaris. In dit geval bedraagt de bouwrente 7% op jaarbasis.

Anderzijds kunt u bouwrente verschuldigd zijn als u een factuur te laat betaalt. In dit geval bedraagt de rente 8% op jaarbasis.

Wat betekent Vrij Op Naam (V.O.N.)?

De nieuwbouwwoning koopt u Vrij Op Naam, dat betekent dat de ontwikkelaar een aantal kosten op zich neemt, onder andere:

- overdrachtsbelasting ;
- notariskosten voor het opstellen en passeren van de akten;
- kadastrale inmeting.

Er dient rekening gehouden te worden met enkele bijkomende financieringskosten, namelijk:

- kosten voor hypotheekadvies;
- notariskosten voor het opstellen en passeren van de hypotheekakte.

Park Lokhorst, februari 2025