

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) december 2024.

Wanneer is de verwachte oplevering?

Het aantal werkbare werkdagen conform de aannemovereenkomst is 360 dagen. De verwachte bouwtijd bedraagt 14 tot 18 maanden. Tussen het opleveren van de eerste en de laatste woning zal circa 16 weken zitten.

Hoeveel werkbare werkdagen zitten er in 1 jaar?

Circa 180.

Wanneer sluit de inschrijfperiode?

U kunt u tot maandag 26 februari 21.00 uur inschrijven voor de woningen van Park Lokhorst Fase 1a.

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 ontvang je 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 financierings-

voorbehoud alsmede de gekozen ruwbouw-opties 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 Aannemovereenkomst 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 Aannemovereenkomst. 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. 70% van de woningen (+ 50% per woningtype) moet zijn verkocht;
2. de planacceptatie van Woningborg moet binnen zijn;
3. de omgevingsvergunning moet zijn afgegeven en onherroepelijk geworden zijn;
4. de grond moet bouwrijp zijn;
5. de vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming moet zijn afgegeven.

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

Veel gestelde vragen en antwoorden



updates 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.

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 1e Koop- en Aannemingsovereenkomst Park Lokhorst Fase 1a - 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?

De omgevingsvergunning is 20 juli 2023 ingediend. Naar verwachting en in overleg met de gemeente wordt deze eerder verleend.

Is er al een huisnummerbesluit? Wat zijn de straatnamen?

Nee, er is nog geen huisnummerbesluit, dit wordt pas afgegeven na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Hoeveel bouwnummers omvat het plan?

De eerste fase omvat 31 woningen. In zijn totaliteit worden er circa 150 woningen gebouwd.

Welke woningtypen komen er in het plan?

Appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen 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 Koop- en Aannemingsovereenkomst via de kopersbegeleider.

Hoe vindt de afvalinzameling plaats?

Middels rolcontainers.

Komen er speeltuinen in de wijk en zo ja waar?

Ja, er komen diverse speelvoorzieningen in de wijk. Zie hiervoor de situatietekening.

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 specifiek.

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 je de afwerkvloer ziet waarop je zelf vloerafwerking aan moet laten brengen.

Je 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 blijven onbehandeld groen/bruin en kunt u indien gewenst na opleveren (laten) spuiten/verven.

Veel gestelde vragen en antwoorden



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, ca. 3 graden topkoeling) en verwarmd 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.

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.

Welke andere duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen?

De woningen zijn standaard voorzien van een douche 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, twee-onder-een-kapwoningen type Koolmees en hoekwoningen type Vink hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De tussenwoningen type Vink hebben één privéparkeerplaats op eigen terrein. Bij de woningen Type Roodborst hoort geen privéparkeerplaats, 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.

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, en u op uitnodiging naar de notaris kunt voor de overdracht van de grond. De grondrente bedraagt 6% 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. Anderzijds kunt u bouwrente verschuldigd zijn als u een factuur te laat betaald. De bouwrente bedraagt 6% 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 & passeren van de akten;
- kadastrale inmeting.

Wél dient rekening gehouden worden met enkele bijkomende financieringskosten, namelijk:

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

Park Lokhorst, februari 2024