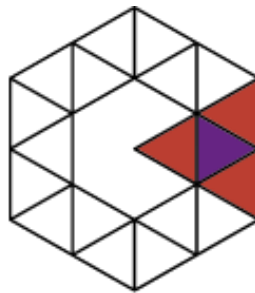


# PROCEDURE KOPERSBEGELEIDING EN – KEUZETRAJECT

41 eengezinswoningen + 10 appartementen “Oostzijderpark” te Zaandam

Woningtype ‘Damloper’  
Woningtype ‘Duindoorn’



**OOST  
ZIJDER  
PARK**

## Voorwoord

De aankoop van een nieuwe woning is een belangrijke en spannende gebeurtenis, daar komt heel wat bij kijken. Opeens moet u beslissingen nemen over allerlei zaken, waar u meestal niet dagelijks mee te maken heeft. Zoals het afsluiten van een hypotheek, maar ook eventuele uitbouwopties en het uitkiezen van een badkamer. Thunnissen begeleidt u stapsgewijs bij dit proces.

Behalve spannend en bijzonder is de aanschaf van een nieuwe woning vooral ook heel leuk! Want u krijgt de kans om uw nieuwe thuis zo in te delen en in te richten als u dat wilt. In deze toelichting informeren wij u zo duidelijk mogelijk over de verschillende stappen tijdens de aankoop van uw nieuwe woning. Ook lichten wij een aantal termen toe waarmee u tijdens het koperskeuzetraject te maken krijgt.

Voor het keuzetraject maakt u gebruik van Woonon, een online woningsamensteller. In Woonon gaat u alle mogelijkheden ontdekken voor uw nieuwe woning: van een eventuele uitbouw tot aan het indelen en inrichten van uw badkamer. In drie fasen doorloopt u alle keuzes op het gebied van meer- en minderwerk voor uw nieuwe woning.

Voor al uw vragen voor de aankoop van uw woning, tijdens het keuzeproces, kunt u contact opnemen met de makelaars van:

- Hoorn makelaarsgroep
- Sean garantiemakelaar
- DWE Nieuwbouw makelaars

Voor al uw vragen tijdens het keuzeproces, zijn de makelaars van **Hofzicht Makelaars** uw vaste aanspreekpunt. Zij helpen u graag bij de verschillende fasen in het keuzeproces. Wij gaan u namelijk vragen om tijdig een aantal beslissingen te nemen.

Veel plezier bij de aanschaf van uw nieuwe woning en het realiseren van uw woonwensen!

## Inhoud

Voorwoord .....	2
Contact gegevens.....	4
Procedure bij de aankoop van uw woning .....	5
Contractstukken.....	6
Koperskeuzetraject.....	8
Facturatie.....	11
Overige informatie .....	12

## Contact gegevens

### Klantcontact tijdens aankoop

De Hoorn makelaars groep, Sean garantie makelaars en DWE nieuwbouw makelaars zijn bereikbaar op werkdagen tijdens kantooruren

### Klantcontact ná aankoop

De makelaars van Hofzicht Makelaars zijn uw vaste aanspreekpunt ná aankoop. Zij zijn bereikbaar op werkdagen tijdens kantooruren op telefoonnummer 0252 – 53 01 19. U kunt ook een e-mail sturen naar [nieuwbouw@hofzichtmakelaars.nl](mailto:nieuwbouw@hofzichtmakelaars.nl) (graag onder vermelding van project en bouwnummer).

### Makelaars

Hoorn makelaars groep  
Lagedijk 75  
1544 BC Zaandijk  
Telefoon +31 75 82 00 180  
E-mail [nieuwbouw@hoornmakelaarsgroep.nl](mailto:nieuwbouw@hoornmakelaarsgroep.nl)



Saen garantiemakelaars  
Zuideinde 51  
1541 CA Koog aan de Zaan  
Telefoon 075 616 1414  
E-mail [Zaandam@saen.nl](mailto:Zaandam@saen.nl)



DWE nieuwbouw makelaars  
A.J. Ernststraat 595 D7  
1082LD Amsterdam  
Telefoon 088 - 80 89 000  
E-mail [info@dwe-nieuwbouw.nl](mailto:info@dwe-nieuwbouw.nl)



### Klantcontact ten behoeve van koperskeuzetraject

Hofzicht Makelaars  
Hoofdstraat 160-162  
2182 EP Hillegom  
Telefoon 0252 – 53 01 19  
E- mail [nieuwbouw@hofzichtmakelaars.nl](mailto:nieuwbouw@hofzichtmakelaars.nl)



### Aannemer

Thunnissen Bouw bv  
Postbus 71  
2100 AB Heemstede



### Uw contactgegevens

Wilt u eventuele wijzigingen in uw contactgegevens (adres, telefoonnummer of e-mail) tijdig doorgeven aan de hierboven genoemde contactperso(n)en en de wijziging ook doorvoeren in Woonon. Onder het tabblad 'Mijn account' kunt u eenvoudig wijzigingen doorvoeren, zodat wij u altijd kunnen bereiken.

Bijna alle correspondentie verloopt via e-mail, daarom is het van groot belang dat het correcte e-mailadres bij ons bekend is. Uw e-mailadres is ook uw gebruikersnaam voor Woonon.

## Procedure bij de aankoop van uw woning

Om u aan te geven wat er allemaal op u afkomt bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, hebben we de procedure stapsgewijs omschreven en toegelicht. U heeft verschillende beslistmomenten en gaat invulling geven aan uw woonwensen. U doorloopt de volgende stappen:

### 1. Oriënterend gesprek makelaar

U maakt een afspraak met de makelaar en u wordt geïnformeerd over (de kostprijs van) de woning waarin u geïnteresseerd bent.

### 2. Hypotheekgesprek

U overlegt met uw hypotheekadviseur de haalbaarheid van de aankoop van de woning. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventuele meer- en minderwerk die u mee wilt financieren (bijvoorbeeld voor een uitbouw, dakkapel of afbouwopties voor uw woning).

### 3. Opstellen koop- en aannemingsovereenkomst

Als u besluit over te gaan tot de aankoop van uw woning, dan wordt dit contractueel vastgelegd in een gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende contractstukken (verkooptekeningen, technische omschrijving e.d.). U ontvangt vóór ondertekening alle benodigde contractinformatie en documentatie ter inzage en goedkeuring.

### 4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

U komt de koop van de woning overeen door ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst door u en de verkoper is ondertekend, ontvangt u een kopie van het origineel. De originele overeenkomst gaat naar de notaris, die de akte van levering opstelt. Binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst gestelde periode maakt de projectnotaris met de koper een afspraak voor het tekenen van de akte van levering en eventueel de hypotheekakte.

### 5. Koperskeuzetraject

In drie fasen gaat u de keuzes maken voor het meer- en minderwerk van uw woning. U maakt uw keuzes kenbaar door deze in te sturen via Woonon.

### 6. Update

Tijdens de bouw wordt u op de hoogte gehouden van het bouwproces via nieuwsberichten. Zo wordt u op de hoogte gesteld van gebeurtenissen, toekomstige evenementen en kijkmomenten, etc. De nieuwsberichten worden u toegezonden in Woonon.

## Contractstukken

### **Koop- en aannemingsovereenkomst**

De koopovereenkomst (KO) is een contract tussen Oostzijderpark b.v. en verkrijger. Het is een voor beide partijen bindende overeenkomst. In de koopovereenkomst zijn de rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de verkoop en koop van de grond tussen de koper en de verkoper. Ook wordt hierin overeengekomen dat met de bouwer een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de (af)bouw van de woning op de grond.

De aannemingsovereenkomst (AO) is een contract tussen Thunnissen Bouw B.V. en verkrijger. Het is een voor beide partijen een bindende overeenkomst. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de (af)bouw van de woning tussen de koper en Thunnissen (bouwer).

De koopovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst.

De in de overeenkomsten vermelde bijlagen, zoals tekeningen, technische omschrijving e.d., maken onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst. De met u gesloten overeenkomst (KAO) vormt de basis voor de uiteindelijke leveringsakte bij de notaris.

### **Technische omschrijving**

De technische omschrijving vormt een onderdeel van de overeenkomst (AO).

Deze lijst omschrijft de kleurstelling, materiaaltoepassing en afwerkwijze van uw woning in basis uitvoering. De technische omschrijving omvat alle verschillende woningtypes die in het project voorkomen.

In de technische omschrijving staat dan ook duidelijk aangegeven wanneer er een uitzondering op een woningtype of bouwnummer van toepassing is. Bij de technische omschrijving is ook een ruimte-afwerkstaat en algemene koopinformatie toegevoegd.

De technische omschrijving is gebaseerd op de basiswoning, zonder dat eventuele opties zijn verwerkt. U kunt door middel van de aangeboden opties uw basiswoning naar uw eigen behoefte aanpassen.

### **Contracttekeningen**

De voor uw bouwnummer van toepassing zijnde situatietekening, doorsnedetekening(en), geveltekening(en) en plattegrond(en) staan vermeld in de AO. Deze tekeningen, ook wel de verkooptekeningen genoemd, vormen een onderdeel van de overeenkomst en geven u aan welke woning u gekocht heeft.

Op de situatietekening is de locatie van uw woning in het project aangegeven met de bijbehorende grond. Op de tekening per woningtype wordt het uiterlijk (de gevels) en de indeling van de woning aangegeven. De plattegronden geven de globale maatvoering en posities van binnenwanden en installaties weer. Deze plattegrond is gebaseerd op de basiswoning (zonder dat eventuele opties zijn verwerkt).

Aan uw woning is een bouwnummer toegekend. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en/of de volgorde van oplevering. Hierover wordt u separaat geïnformeerd.

**Wijzigingen tijdens de bouw**

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen worden schriftelijk kenbaar gemaakt in een zogenaamd erratum en gedeponeed bij de notaris.

De (eventuele) errata maken eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Hierin staan wijzigingen en/of afwijkingen op de verkoopcontractstukken vermeld welke (technisch) noodzakelijk zijn of tenminste een verbetering voor de woning betekenen.

## Koperskeuzetraject

In de technische omschrijving en op de bijbehorende contracttekeningen in uw contractstukken kunt u de basisuitvoering van uw woning terugvinden.

U krijgt de gelegenheid om de indeling en afwerking van uw woning aan te passen. Wij bieden u een zo breed mogelijk pakket aan meer- en minderwerkopties in Woonon om uw woning naar uw persoonlijke woonwensen aan te passen.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de meer- en minderwerkopties, dan wordt uw woning standaard afgewerkt volgens de contractverkooptekeningen en de technische omschrijving.

### Keuzes voor uw meer- en minderwerk in Woonon

In verschillende fasen gaat u de keuzes maken voor uw woning. U maakt uw keuzes kenbaar door deze in te sturen via Woonon.

U doorloopt 3 fasen in Woonon:

#### Fase 1 Modulaire opties

Modulaire opties zijn de woning vergrotende opties en/of gevelwijzigingen. Hieronder worden opties verstaan als een aanbouw, dakkapellen en/of dakramen en gevel- en/of kozijnwijzigingen. De sluitingsdatum voor de fase Modulair vindt u op het dashboard in Woonon.

U ziet in Woonon een lijst met modulaire opties, die voor uw woning mogelijk zijn, met de tekstuele toelichting en de geldende prijzen. De makelaar kan u een extra toelichting geven op deze informatie. De bijbehorende optietekening vindt u in de verkoopmap. En als download onder het tabblad 'Documenten' in Woonon.

Na het insturen van de modulaire opties krijgt u per e-mail een opdrachtbevestiging van de gekozen opties. Als de sluitingsdatum is verstreken, dan wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

#### Fase 2 Ruwbouwopties

Ruwbouwopties zijn opties, die betrekking hebben op de plattegrond/indeling van de woning. Denk hierbij aan de indelingswijzigingen, keukenposities en dakramen. De sluitingsdatum voor de fase Ruwbouw vindt u op het dashboard in Woonon.

U ziet in Woonon een lijst met ruwbouw opties, die voor uw woning mogelijk zijn, met de tekstuele toelichting en de geldende prijzen. De makelaar kan u een extra toelichting geven op deze informatie. De bijbehorende optietekening vindt u in de verkoopmap. En als download onder het tabblad 'Documenten' in Woonon.

Na het insturen van de ruwbouwopties krijgt u per e-mail een opdrachtbevestiging van de gekozen opties. Als de sluitingsdatum is verstreken, dan wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

#### Fase 3 Afbouwopties



Zodra de door uw gekozen modulaire en ruwbouw opties bekend zijn, en verwerkt, ontvangt u bericht dat de definitieve afbouwopties beschikbaar zijn in Woonon. Hieronder worden opties verstaan voor de verdere afwerking van uw woning. Denk hierbij aan badkamer- en toiletindelingen, binnendeuren, elektra, sanitair en tegelwerk.

U ziet in Woonon per ruimte de beschikbare afbouw opties, die voor uw woning mogelijk zijn, met tekstuele en/of visuele toelichting en de geldende prijzen. Ons advies is om een afspraak te maken met uw klantbegeleider bij Hofzicht Makelaars om samen het afbouw portaal door te nemen.

Na het insturen van de afbouw opties krijgt u per e-mail een opdrachtbevestiging van de gekozen opties. Als de sluitingsdatum is verstreken, dan wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

Op het tabblad 'Samenvatting' in Woonon heeft u altijd een totaaloverzicht van uw gemaakte keuzes op het gebied van meer- en minderwerk.

### **Inclusief complete badkamer**

Uw nieuwe woning wordt standaard uitgevoerd met sanitair van het merk Villeroy & Boch en hoogwaardige kranen van het merk Grohe in de toiletruimte en badkamer. Het sanitair dat standaard in uw woning geleverd wordt, staat omschreven in uw technische omschrijving. In Woonon staat dit aangegeven met de aanduiding 'standaard'.

Voor het sanitair is met de grootst mogelijke zorg een standaard uitvoering uitgezocht voor de woning. Maar over smaak valt niet te twisten. Daarom kunt u van de standaard uitvoering afwijken om uw nieuwe woning optimaal aan uw wensen aan te passen.

In Woonon is ruime keuze in sanitair en u heeft de mogelijkheid om op onderdelen uw sanitair aan te passen of te upgraden. De producten zijn ook te bezichtigen in de showroom bij Hofzicht Makelaars. Zie voorin de openingstijden, dit kan ook zonder begeleiding en afspraak.

### **Tegelwerk**

De standaard uitvoering bestaat uit een selectie tegels, waaruit u kunt kiezen. Daarnaast heeft u in Woonon nog volop keuzemogelijkheden in wand- en vloertegels in verschillende afmetingen en kleuren. Het tegelwerk kunt u ook bekijken bij Hofzicht Makelaars. Zie voorin de openingstijden, dit kan ook zonder begeleiding en afspraak.

### **Casco**

Zitten uw keuzes van beschikbare afbouwopties er niet bij dan kunt u ervoor kiezen uw badkamer en/of toiletcasco op te laten leveren. Door hiervoor te kiezen heeft u de mogelijkheid na oplevering de afwerking voor deze ruimten zelf te regelen. Het leidingwerk wordt op de standaard posities afgedopt.

Kiest u voor de casco optie, dan krijgt u te maken met de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling. Dat wil zeggen dat de onderdelen die u zelf laat plaatsen en eventuele gebreken die hiervan het gevolg zijn, uitgesloten zijn van de Garantie- en waarborgregeling. Om die reden ondertekent u een casco verklaring.

Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw behoudt de verkoper zich het recht voor het meerwerk, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.

### **Sluitingsdata**

Veel van de keuzes voor uw woning moeten al in een vroegtijdig stadium van het bouwproces bekend zijn. Dit heeft te maken met de voorbereidingen. Het aanbrengen van wijzigingen in uw woning vraagt om een zorgvuldige planning. Daarom is het van groot belang dat u uw keuzes maakt vóór de sluitingsdatum.

Voor alle fasen wordt een sluitingsdatum vastgesteld. Over deze data wordt u geïnformeerd. Deze data vindt u tevens terug op het dashboard van Woonon.

Na deze sluitingsdata is het niet meer mogelijk om de keuzes te wijzigen, omdat de voortgang van het bouwproces dan in gevaar komt.

### **De keuken laten we graag aan u over**

Uw woning wordt opgeleverd zonder keuken. U kunt de keuken in eigen beheer na oplevering (laten) plaatsen. Op de contracttekening is een opstelplaats voor een keuken aangegeven. De aansluitpunten van mechanische ventilatie, elektra, water en riolering worden op de standaard aangegeven plaats (afgedopt) opgeleverd, conform de verkooptekening van de basiskeuken.

Bij de ruwbouwopties heeft u daarnaast de keuze uit verschillende keukenindelingen. Optioneel kunt u later nog in Woonon kiezen voor het plaatsen van extra elektrapunten op meerdere standaard posities.

Bij de aanschaf van een keuken houdt u er dan rekening mee om eventuele aanpassingen van leidingwerk en elektra met uw eigen keukenleverancier op te nemen en na oplevering van uw woning uit te laten voeren.

### **Wat betekent 'Beperkte Garantie- en waarborgregeling'?**

Bij bepaald minderwerk (bijvoorbeeld een casco oplevering van de badkamer in de woning) geldt de 'Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2021 van Woningborg. Uitleg over deze regeling vindt u terug in de contractstukken.

Indien bij een standaard of individuele koperskeuze wordt verwezen naar 'de gelimiteerde garantieregeling' wordt bovenstaande regeling bedoeld. Deze regeling is alsdan onverkort van toepassing op de betreffende koperskeuze. Bij keuze hiervoor verklaart u akkoord te gaan met deze regeling.

### **Opdrachtbevestiging**

U kunt via het portaal uw definitieve keuze(n) insturen en invullen (voor de sluitingsdatum).

Na het verstrijken van de sluitingsdata ontvangt u een opdrachtbevestiging van uw woning. U dient deze opdrachtbevestiging altijd goed te controleren. Na de sluitingsdatum worden de opties verwerkt en zijn wijzigingen niet meer mogelijk. De gekozen opties worden dan verwerkt op tekening.

### **BTW**

Alle in onze meer- en minderwerk keuzelijst genoemde prijzen zijn inclusief BTW. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, vindt tussen partijen doorberekening plaats, overeenkomstig de wettelijke bepaling.

## Facturatie

Alle door u gekozen opties worden door Thunnissen aan u gefactureerd. Een factuur van het opgedragen meer- en minderwerk wordt u separaat toegestuurd. U heeft 14 dagen de tijd, na factuurdatum, om uw factuur te betalen. Pas na opdrachtverstrekking wordt het betreffende meerwerk in uitvoering genomen. Voor vragen over de factuur zelf kunt u per mail contact opnemen met de afzender van de factuur door middel van 'reply'.

De facturering van de gekozen koop-/ aanneemsopties (modulaire opties) loopt met de bouwtermijnen mee, zoals omschreven in de aanneemovereenkomst.

Voor de facturering van de gekozen 'overige ruwbouw-/afbouwopties' geldt dat in principe 25% van het totaalbedrag aan meerwerk (inclusief BTW) wordt gedeclareerd bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk. Bij minderwerk wordt dezelfde principe van 25% - 75% gehanteerd.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om het meerwerk niet in uitvoering te nemen indien de eerste meerwerktermijn niet is voldaan. De ondernemer behoudt zich daarbij ook het recht voor niet tot oplevering over te gaan indien aan de laatste meerwerktermijn niet is voldaan.

## Overige informatie

### **Werkzaamheden door derden**

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend voor of namens Thunnissen worden gerealiseerd. Het is verboden om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in of rondom uw woning.

### **Kijk- en inmeet momenten**

Tijdens de bouw worden er diverse kijk- en inmeet momenten door Thunnissen georganiseerd. De uitnodiging voor deze momenten ontvangt u in Woonon middels de nieuwsberichten. Buiten de kijk- en inmeet momenten is het niet toegestaan de bouw te bezoeken.

### **Kleine lettertjes, groot geschreven**

Volledigheidshalve geven wij aan dat de gebruikte artist impressies en ander beeldmateriaal als sfeerimpressie gelden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Thunnissen vertrouwt erop dat deze toelichting u voldoende inzicht heeft gegeven in onze kopersbegeleiding en - keuzetraject. Mocht u nog vragen hebben over deze procedure of in het algemeen, dan kunt u contact met Hofzicht Makelaars opnemen.

Rest ons, om u veel plezier te wensen bij het realiseren van uw woonwensen.