

VERKOOPPROCES DE VOGELTUIN FASE 2

Een huis kopen in een nieuwbouwproject doe je niet elke dag. Er komt veel op je af en bovendien zijn er vaak meerdere geïnteresseerden in een project. Wij leggen je graag uit welke 4 stappen je doorloopt om een woning in De Vogeltuin fase 2 te kopen.

1) De oriëntatiefase

Vanaf heden tot en met woensdag 5 maart 2025 is de oriëntatiefase. Ga in gesprek te gaan met één van onze hypotheekadviseurs en krijg voorrang bij de toewijzing als je een positief advies hebt verkregen.

2) De Pre-sale

Online inschrijven is mogelijk vanaf donderdag 13 februari 12:00 tot en met donderdag 6 maart 12.00 uur.

3) De reserveringsfase

Vanaf vrijdag 7 maart is de toewijzing van de pre-sale. Reserveer jouw droomwoning en je bent gegarandeerd de eerste die deze woning kan afnemen voor de vaste V.O.N. prijs.

4) De contractfase/start verkoop

Indien alle woningen gereserveerd zijn, zal zodra de contractstukken gereed zijn gestart worden met de contractfase. Indien er woningen nog niet gereserveerd zijn, zullen deze in de reguliere verkoop gaan op het moment dat de contractstukken gereed zijn.

1. De oriëntatiefase (vanaf nu tot en met woensdag 5 maart)

Weet je al naar welke type appartement je voorkeur uitgaat? En wil je voorrang bij de toewijzing?

Nadat je hebt besloten welk type woning je graag zou willen kopen is het van belang om een positieve uitslag van het oriëntatiegesprek met de Hypotheekshop of Vaes Finance te verkrijgen. Bij nieuwbouwprojecten komt het helaas voor dat, na toewijzing, de financiering van de woning niet haalbaar blijkt te zijn. Om teleurstellingen te voorkomen is het daarom van belang dat geïnteresseerden die zich inschrijven voor een woning vooraf goed op de hoogte zijn van hun financiële mogelijkheden.

De Hypotheekshop en Vaes Finance zijn de financiële adviseurs voor De Vogeltuin fase 2. Geïnteresseerden kunnen kosteloos en vrijblijvend een (digitale) afspraak maken bij de Hypotheekshop in Capelle aan den IJssel of Vaes Finance in Rotterdam. In het oriëntatiegesprek bij de Hypotheekshop of Vaes Finance krijg je naast uitleg over de hypotheekmogelijkheden ook te horen of een hypotheek (als die nodig is) haalbaar is. Ook worden de te verwachten maandlasten besproken. Zo weten jij en wij of een hypotheek haalbaar (kun je een hypotheek verkrijgen voor het benodigde bedrag) en betaalbaar (vind jij dat er een betaalbare maandlast ontstaat, waarbij ook het leven nog leuk blijft) is.

Na het gesprek met de Hypotheekshop of Vaes Finance krijg je (uiteeraard mits de financiële situatie dat toelaat) een positieve uitslag van het oriëntatiegesprek. **Een positieve uitkomst van het oriëntatiegesprek geeft je voorrang bij de toewijzing van de woningen.**

Tijdens de oriëntatiegesprekken wordt ook je persoonlijke situatie en motivatie besproken. Waarom ben je op zoek naar een woning en wat betekent deze woning voor jou? Dit is wat wij de woonmotivatie noemen. Het kan tijdens de toewijzing voor komen dat er meerdere kandidaten met een positieve uitslag van het oriëntatiegesprek voor eenzelfde bouwnummer inschrijven, de woonmotivatie kan op dat moment meewegen in de toewijzing.

Vanaf heden is het mogelijk om een oriëntatiegesprek bij de Hypotheekshop of Vaes Finance in te plannen. U dient **uiterlijk woensdag 5 maart** in het bezit te zijn van een positiefadvies van Hypotheekshop of Vaes Finance (of op aanvraag een alternatieve hypotheekadviseur).

De oriëntatiegesprekken starten vanaf **maandag 27 januari** en vinden uiterlijk tot en met **woensdag 5 maart** plaats.

Je hypotheekverklaring laten verzorgen door een derde partij

Als je in plaats van een positieve uitslag van het oriëntatiegesprek, een hypotheekverklaring aan wil leveren van een andere hypotheekadviseur dan kan dat uiteraard ook. Deze adviseur moet uiteraard wel te goeder naam en faam bekend staan en over een AFM vergunning beschikken. Als je een hypotheekverklaring aan wil leveren van een andere adviseur dan dient deze aan een aantal voorwaarden te voldoen, te weten:

- In de hypotheekverklaring wordt duidelijk opgenomen dat de hypotheekadviseur de totale financiële situatie heeft doorgrond en de kandidaat koper(s) in staat is/zijn om een hypotheek te verkrijgen;
 - o Het maximale hypotheekbedrag (aankoopprijs woning + meerwerk + bouwrente) wordt in de hypotheekverklaring genoemd;
 - o Indien een overbruggingskrediet benodigd is, dient de hypotheekadviseur het benodigde bedrag aan overbruggingskrediet separaat in de hypotheekverklaring te vermelden. Daarnaast dient vermeld te worden dat het overbruggingskrediet ook gefinancierd kan worden.
 - o In de hypotheekverklaring wordt benoemd of de kandidaat aanspraak wenst te maken op een starterslening. Daarnaast wordt benoemd wat het maximale hypotheekbedrag is wanneer deze starterslening wordt toegepast.
- De hypotheekverklaring is actueel (geschreven in januari, februari of maart 2025).
- Naast de hypotheekverklaring dient optioneel ook een woonmotivatie aangeleverd te worden. Let op: Wanneer ervoor wordt gekozen om dit niet aan te leveren dan kan dit invloed hebben bij de toewijzing.

Heb je vragen over het aanleveren van een hypotheekverklaring opgesteld door een andere hypotheek adviseur?

Neem dan contact op met Stevast Ontwikkeling via tel. 010-4523802 of info@stevast.nl .

Een (positieve) hypotheekverklaring van een eigen hypotheekadviseur heeft dezelfde waarde als een positieve uitkomst van het oriëntatiegesprek en geeft je voorrang bij de toewijzing van de woningen.

2. De pre-sale (online inschrijven is mogelijk vanaf donderdag 13 februari tot en met donderdag 6 maart 12:00 uur)

We beginnen het verkoopproces met een pre-sale. Dat doen we omdat we op dit moment al veel informatie met je kunnen delen, maar nog niet alle contractstukken gereed zijn. Wel maken wij het mogelijk om voor mensen, die er al 100% uit zijn dat ze in De Vogeltuin willen wonen, een woning te reserveren.

Op donderdag 13 februari is de verkoopdocumentatie voor de pre-sale af te halen tijdens het pre-sale event van 19.00 uur tot 20.30 uur, locatie: showroom Eigenhuis Keukens aan de Cornusbaan 59 te Capelle aan den IJssel. De pre-sale documentatie zal reeds vanaf donderdag 13 februari ook te downloaden zijn vanaf de projectwebsite. Vanaf vrijdag 14 februari is de pre-sale documentatie tevens af te halen bij de verkoopmakelaars van Herk te Capelle aan den IJssel en Kolpa van Leeuwen te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Vanaf **donderdag 13 februari** is het mogelijk om je daadwerkelijk in te schrijven voor één of meerdere woningen van jouw voorkeur. Inschrijven voor de pre-sale kan door het digitale inschrijfformulier op de projectwebsite (www.de-vogeltuin.nl) in te vullen. Na deze inschrijving ontvang je een bevestigingsmail.

Let op: als je een oriëntatiegesprek hebt ingepland bij de Hypotheekshop of Vaes Finance, wacht dan met inschrijven tot ná dit gesprek! Pas na een positieve uitslag heb je namelijk een voorrangspositie.

Indien je geen bevestigingsmail hebt ontvangen controleer dan even de spam mail. Het kan zijn dat onze bevestigingsmail daar terecht is gekomen.

Spelregels inschrijving

Aan de inschrijving voor de pre-sale van De Vogeltuin fase 2 zijn een aantal regels verbonden:

1. Per (toekomstig) huishouden mag slechts één inschrijving worden ingediend. Dat geldt ook voor het geval de koper een bedrijf betreft; per bedrijf (en zuster- of dochteronderneming) mag slechts één inschrijving worden ingediend. Als hiermee in strijd meerdere inschrijvingen zijn ingediend, houdt de Ontwikkelaar zich het recht voor alle inschrijvingen uit te sluiten van deelname aan toewijzing en/of de toewijzing ongedaan te maken.
2. Naamswijziging, indeplaatsstelling of toevoeging van koper(s) na toewijzing is (zijn) niet mogelijk tenzij daartoe nadrukkelijk toestemming wordt verleend door de Ontwikkelaar, zulks ter beoordeling van de Ontwikkelaar.
3. Aan het invullen en insturen van een inschrijving kan geen enkel recht op toewijzing van een woning worden ontleend.
4. Bij de digitale inschrijving via de projectwebsite ontvangt de inschrijver een bevestiging van ontvangst van inschrijving.
5. **De inschrijving start op donderdag 13 februari 2025 en sluit op donderdag 6 maart 2025 om 12:00 uur.** Inschrijvingen die wij eventueel later ontvangen worden niet meegenomen bij de eerste toewijzing.
6. De toewijzing van de woningen vindt plaats op **vrijdag 7 maart 2025**. Inschrijvers die een woning toegewezen hebben gekregen worden **vanaf vrijdag 7 maart** telefonisch door één van de makelaars van op de hoogte gesteld. (dit proces kan enkele dagen duren)
7. Als een kandidaat afziet van de aan hem of haar toegewezen woning, vervalt de inschrijving voor de pre-sale.
8. Indien de makelaar binnen 3 dagen geen contact kan krijgen met een kandidaat waaraan een woning is toegewezen vervalt eveneens het recht op toewijzing van een woning.

De toewijzing

We proberen zoveel mogelijk mensen de woning van hun hoogste voorkeur toe te wijzen en streven daarbij naar een zo optimaal mogelijke bezetting van de bouwnummers.

Daarbij gaan we bij De Vogeltuin fase 2 als volgt te werk:

- Kandidaten die een positieve uitslag hebben van het oriëntatiegesprek bij de Hypotheekshop of Vaes Finance (of een complete hypotheekverklaring aanleveren van een andere hypotheekadviseur) krijgen als eerste voorrang bij de toewijzing.
- De voorkeur bouwnummers dienen als uitgangspunt bij de toewijzing.
- Is er één kandidaat met een eerste voorkeur voor een bepaald bouwnummer, dan wordt de woning aan die persoon toegewezen.
- Deze kandidaat gaat voor op inschrijvers met een tweede voorkeur voor dat bouwnummer omdat doorgaans een eerste voorkeur sterker is.
- Zijn er meerdere kandidaten die een positieve uitslag van het oriëntatiegesprek met een eerste voorkeur voor dat bouwnummer, dan wegen we ook de woonmotivatie (zoals besproken in het oriëntatiegesprek met de Hypotheekshop, Vaes Finance of optioneel aangeleverd bij een complete hypotheekverklaring van een andere hypotheekadviseur) mee.
- Als er geen kandidaten met een eerste voorkeur voor het betreffende bouwnummer zijn, dan wordt gekeken naar kandidaten met een tweede voorkeur voor dat bouwnummer, etc.

3. De reserveringsfase – haal jouw voorkeurswoning van de markt (vanaf vrijdag 7 maart 2025)

De mensen aan wie een woning toegewezen wordt, krijgen één van de bouwnummers van hun keus toegewezen. Na de toewijzing neemt één van de makelaars contact met je op. Je hebt dan 3 keuzes:

1) Je reserveert de woning

In een plan als De Vogeltuin fase 2 kunnen wij ons goed voorstellen dat er mensen zijn die de koopbeslissing voor een bepaald bouwnummer eigenlijk al lang gemaakt hebben en 100% zekerheid willen hebben over hun nieuwe woontoekomst in De Vogeltuin fase 2. Zie jij jezelf al helemaal wonen in bouwnummer 1 en ben je er eigenlijk al helemaal klaar voor? Wanneer je een positieve uitslag hebt van het oriëntatiegesprek (of een complete hypotheekverklaring aanlevert van een andere hypotheekadviseur) en je een woning toegewezen hebt gekregen, kan je er ervoor kiezen om de aan jou toegewezen woning te reserveren. Reserveren doe je door middel van het tekenen van de reserveringsovereenkomst.

De reserveringsovereenkomst heeft dezelfde kracht als een koop/aanneemovereenkomst: je zult dus eigenaar van het huis van je keuze worden. Een reserveringsovereenkomst is echter éénzijdig bindend. Wij verplichten ons tot levering, jij bent niet verplicht tot afname. Dat laatste is namelijk juridisch onmogelijk. Daarom vragen wij in dit geval om een borg.

De borg

Die borg bedraagt € 1.500,-. Dit is een stevig bedrag, dat realiseren wij ons. Wij halen de woning echter direct van de markt voor je en er kunnen zich dus geen andere kandidaten meer aanmelden voor deze woning. De borg ontvang je terug op het moment dat je de woning daadwerkelijk juridisch hebt afgenomen bij de notaris.

2) Voorrang bij de toewijzing

Wonen in de Vogeltuin fase 2 is voor jou haalbaar en betaalbaar. Als je de aan jou toegewezen woning niet wenst te reserveren, kan je je opgeven als voorrang kandidaat. Als er na de reserveringsfase nog woningen over zijn, dan volgt de start verkoop. Bij de woningtoewijzing na start verkoop heb je voorrang op kandidaten zonder voorrangsbewijs.

3) Je wil of kan niet verder

Je wil of kan niet verder met de woning.

4. De contractfase/start verkoop

Zodra de contractstukken gereed zijn, starten we met de laatste fase van het verkoopproces. Voor mensen die gereserveerd hebben betekent dit dat hun reserveringsovereenkomst wordt omgezet in een Koopovereenkomst en een Aannemingsovereenkomst.

Alle woningen die nog niet gereserveerd zijn tijdens de pre-sale gaan in deze fase in open verkoop. Meer informatie over de start verkoop en daarbij behorende stappen worden later bekend gemaakt.