

**Leuk dat je interesse hebt in een koopwoning in Bergse Buren. Dit project wordt ontwikkeld door ERA Contour en Stadlander. In dit document vertellen we je hoe je in aanmerking komt voor een woning in Bergse Buren en hoe het verkooptraject eruit ziet.**

### Inleiding

Bergse Buren wordt gerealiseerd in de wijk Fort-Zeekant in Bergen op Zoom. Het project bestaat in totaal uit 114 eengezinswoningen verdeeld over 86 sociale huurwoningen en 28 koopwoningen. Deze wegwijzer gaat over de 28 koopwoningen.

De verkoopdocumentatie is online beschikbaar. Uitgebreide informatie over de koopwoningen in Bergse Buren is vanaf woensdag 27 oktober 2021 te vinden op de website: [www.bergseburen.nl](http://www.bergseburen.nl). Je kunt hier de prijslijst, de brochure en de plattegronden van alle voorkomende woningtypen bekijken en downloaden.

### Interesse in een woning?

#### Zo werkt de inschrijfprocedure

De inschrijving voor de koopwoningen start op **woensdag 27 oktober 2021 om 12.00 uur** en vindt online plaats via de website. Hier vind je alle verkoopinformatie én kun je je online inschrijven voor één van de woningen.

Vanaf woensdag 27 oktober kun je via de button "Inschrijven" jouw online inschrijving met ons delen. Op dit formulier kun je 10 bouwnummers aangeven waar jouw voorkeur naar uit gaat. Als je alles hebt ingevuld druk je op Verzenden en ontvang je een bevestiging op het door jou ingevulde e-mailadres.

Heb je vragen over de online inschrijving of kom je er niet helemaal uit? Onze makelaar helpt je graag verder. De contactgegevens vind je onderaan dit document.

### Online inschrijven is mogelijk tot maandag 8 november, 10.00 uur.

Op de website vind je ook de toelichting op de inschrijfprocedure. Wanneer je een woning toegewezen krijgt informeren wij je hierover **uiterlijk donderdag 11 november**. Wat je vanaf dan kunt verwachten, leggen we hieronder graag aan je uit.



# Hoe ziet het proces na de toewijzing eruit?

## Eerste gesprek met de makelaar

Wanneer je een woning hebt toegewezen gekregen, word je uitgenodigd voor een eerste gesprek met de makelaar. Dit kan zowel op kantoor als online. Hier ontvang je de aanvullende gegevens en informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van de woning over te gaan. De informatie die je ontvangt betreft onder andere de concept koop-/aannemingsovereenkomst, de verkooptekeningen en informatie over de opties die worden aangeboden om van het huis echt jouw thuis te maken. Daarnaast geeft de makelaar je uitgebreide informatie over het project en alle facetten die met de aankoop van jouw nog te bouwen woning te maken hebben. En natuurlijk heb je in dit gesprek alle gelegenheid om je vragen te stellen.

## Het berekenen van jouw financiële mogelijkheden

Als je een huis koopt, sluit je in de meeste gevallen een hypotheek af. Maar wat kun je maximaal lenen? En welke hypotheeklasten zijn verantwoord? Voor het antwoord op dit soort vragen is jouw financiële situatie bepalend.

Als je een woning krijgt toegewezen moet je een financiële toets kunnen laten zien aan de makelaar. Een financiële toets is het maken van een berekening door een hypotheekverstrekker om te kijken of een woning in Bergse Buren past binnen je financiële mogelijkheden. Meer informatie hierover vind je op de site in het document "Toelichting verkoopproces".

Wij raden aan om deze toets nu alvast te doen. Dan weet je zeker dat je straks de juiste informatie hebt. Wil je graag een toets laten uitvoeren en ben je op zoek naar een financieel adviseur in de regio? Onderstaande partijen helpen je graag. Maak dus nu een vrijblijvende afspraak met één van de adviseurs. De kosten voor dit gesprek zijn

voor rekening van de adviseur. Je kunt uiteraard ook kiezen voor een eigen financieel adviseur.

## De Hypotheek Factory

Louis Porquinlaan 1  
4611 AM Bergen op Zoom  
0164- 311 311  
[info@dehypotheekfactory.nl](mailto:info@dehypotheekfactory.nl)

## Rabobank

Jacob Obrechtlaan 1  
4611 AP Bergen op Zoom  
088- 722 6600

## Denk bij het berekenen ook aan de kosten voor het afbouwen van de woning

Let bij het inschatten van de totale kosten voor de aankoop van de woning ook op de kosten die je maakt voor het verder naar eigen smaak afbouwen van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de keuken, maar ook meerwerkopties zoals extra elektrapunten of andere binnendeuren. Ook voor de inrichting van de woning is het handig om wat geld te reserveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vloeren wandafwerking, gordijnen en verlichting.

## Droomhuis gevonden? Dan kan de koop-/aannemingsovereenkomst worden getekend.

Wanneer je besluit de woning van jouw keuze aan te kopen, maakt de makelaar een vervolgspraak voor het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. De koop-/aannemingsovereenkomst regelt de eigendomsoverdracht (van de grond) en omvat alle bepalingen over de bouw van de woning en de betaling daarvan in termijnen. Nadat je de koop-/aannemingsovereenkomst hebt getekend, wordt deze ook door ERA Contour ondertekend. Je ontvangt via de makelaar een kopie van de door ons beiden ondertekende overeenkomst. De getekende originele koop-/aannemingsovereenkomst

wordt via de makelaar naar de notaris gezonden, die vervolgens de akte van levering van het betreffende perceel en de daarop bestemde woning voorbereidt. De overeenkomst verplicht je om de koop- en aanneemsom te betalen en verplicht ERA Contour om het gronddeel te leveren en de woning te bouwen. De koopsom betaal je, samen met eventueel vervallen termijnen van de aanneemsom, tijdens de levering bij de notaris.

### **De wooncoach van ERA Contour neemt het stokje over van de makelaar**

Nadat je de koop- /aannemingsovereenkomst hebt ondertekend wordt het contact met de makelaar overgenomen door de wooncoach van ERA Contour. De wooncoach informeert je over het verdere proces na aankoop en de tijd die daar mee gemoeid zal zijn.

### **Keuzes maken voor jouw nieuwe woning (eengezinswoningen en levensloopbestendig)**

De woningen in Bergse Buren worden gemaakt met een prefab bouwsysteem. Dit betekent dat de dragende muren en de vloeren in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats in elkaar worden gezet. De muren hebben zelfs al ramen en ook alle elektrapunten zoals de positie van een stopcontact worden voorbereid in de fabriek.

Het grote voordeel van dit bouwsysteem is dat jij eerder de sleutel in ontvangst kan nemen. Het betekent ook dat bepaalde keuzes al heel vroeg in het proces gemaakt moeten worden. Denk hierbij aan grote onderdelen als een aanbouw, dakkapel en een indelingswijziging in de badkamer of slaapverdieping.

Deze grote keuzes noemen wij de Externe keuzes en maak je bij de makelaar. Deze keuzes worden meegenomen in het koopcontract. Dit heeft als voordeel dat je deze kunt meenemen in je hypotheek, maar dat is niet verplicht. Een plattegrond

en omschrijving van de keuzemogelijkheden die er voor jouw woning zijn, ontvang je van de makelaar.

Later in het traject kun je nog meer keuzes maken. Deze keuzes noemen we de afbouw keuzes. Je kunt bijvoorbeeld een internetkabel laten aanbrengen in een lege leidingbuis, andere binnendeuren uitkiezen, grotere of kleinere tegels uitzoeken voor in de badkamer of een douchescherm laten plaatsen. Met deze keuzes laat je echt je eigen stijl terugkomen in de woning. Om je te helpen met het maken van deze keuzes nodigen we je vanaf het einde van het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022 graag uit in ons Warehouse in Rotterdam. Daar kun je terecht voor advies van je wooncoach, styling tips van onze tegel- en sanitair adviseurs en de Bruynzeel keukens van je dromen laten ontwerpen.

### **Keuzes maken voor jouw nieuwe woning (twee-onder-een-kapwoning)**

Omdat we de twee-onder-één-kapwoningen als laatste bouwen hebben we hier wat meer tijd voor de voorbereidingen en kun je wat meer keuzes maken. We hanteren hier drie sluitingsdata (extern, ruwbouw en afbouw).

De grote externe keuzes (de aanbouw en dakkapel) kies je bij de makelaar. De indelingswijzigingen en het aanbrengen van extra stopcontacten of lichtpunten kies je bij je wooncoach. Bij de ruwbouw keuzes kun je de badkamer, het toilet en de keuken naar eigen wens indelen en inrichten. Bij de afbouw keuzes die later volgen kun je bijvoorbeeld andere binnendeuren en deurklinken uitzoeken. Vanaf begin volgend jaar, en nadat jij je handtekening hebt gezet onder het koopcontract, nodigen we je uit voor een persoonlijk gesprek in de Warehouse.

# Juridische informatie

**Als aan de opschortende voorwaarden is voldaan kan er gepasseerd worden bij de notaris.**

DLB Notarissen is de projectnotaris voor het project Bergse Buren. Als aan de opschortende voorwaarden van de koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan, ontvang je een uitnodiging voor het tekenen van de akte van levering en - indien van toepassing – de hypotheekakte. De notaris maakt pas een afspraak als de financiering van de woning geregeld is. De notaris vraagt een aantal documenten bij je op ter voorbereiding op het tekenmoment. Vóór de datum van ondertekening van de akte van levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven.

Contactgegevens notaris:

## **DLB Notarissen**

Dahliastraat 94A  
4613 DP Bergen op Zoom  
0164-21 09 31  
[info@dlbnotarissen.nl](mailto:info@dlbnotarissen.nl)

## **Beheervereniging**

Voor het onderhoud/beheer van de parkeerplaatsen en het groen wordt een Beheervereniging opgericht. De eigenaren van de woningen zijn automatisch lid van deze vereniging (van 'rechtswege'). Je bent dan als koper gedeeld eigenaar en daarmee ook gedeeld verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan, ieder voor een gelijk deel. Op deze manier is het onderhoud gewaarborgd en staat alles er altijd netjes en goed verzorgd bij. In de aktes van de notaris staat omschreven waarvoor de Beheervereniging verantwoordelijk is.

## **Prijsstijgingen**

De in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom, verschuldigde vergoeding en rente(s) staan vast. Een uitzondering hierop zijn wijzigingen in het BTW-tarief en de door de overheid wettelijk vastgestelde of nog vast te stellen bijdragen. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van ERA Contour.

## **Je betaalt de aanneemsom in termijnen**

De aanneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Een bouwtermijn hoeft pas betaald te worden nadat hiervoor een factuur is ontvangen van ERA Contour. De factuur kan betaald worden uit eigen middelen of kan worden doorgestuurd naar de hypotheekverstrekker die de factuur betaalt vanuit het bouwdepot. De laatste bouwtermijn moet vóór oplevering van de woning betaald zijn, alleen dan wordt de sleutel van de woning uitgereikt.

## **Met de SWK garantie heb je de zekerheid dat jouw woning wordt afgebouwd.**

Bergse Buren wordt gebouwd met de Garantie- en waarborgregeling van SWK. De SWK garantie bestaat uit twee onderdelen; een afbouw- en kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kun je lezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website [www.swk.nl](http://www.swk.nl). Ook informeert de makelaar je hierover graag tijdens het gesprek.

### **Vragen?**

Wij hopen dat je nu een goed beeld hebt van alle zaken rond de aankoop van een woning in Bergse Buren. Heb je nog vragen over de procedure, de financieringsmogelijkheden of over andere zaken? Neem dan contact op met de makelaar:

### **Helmig Makelaardij**

Dorpsstraat 107

4661 HN Halsteren

0164-685925

[info@helmigmakelaardij.nl](mailto:info@helmigmakelaardij.nl)

**We zien je inschrijving graag tegemoet!**

**Het team van Bergse Buren**