



NOG 1 WONING TE KOOP!

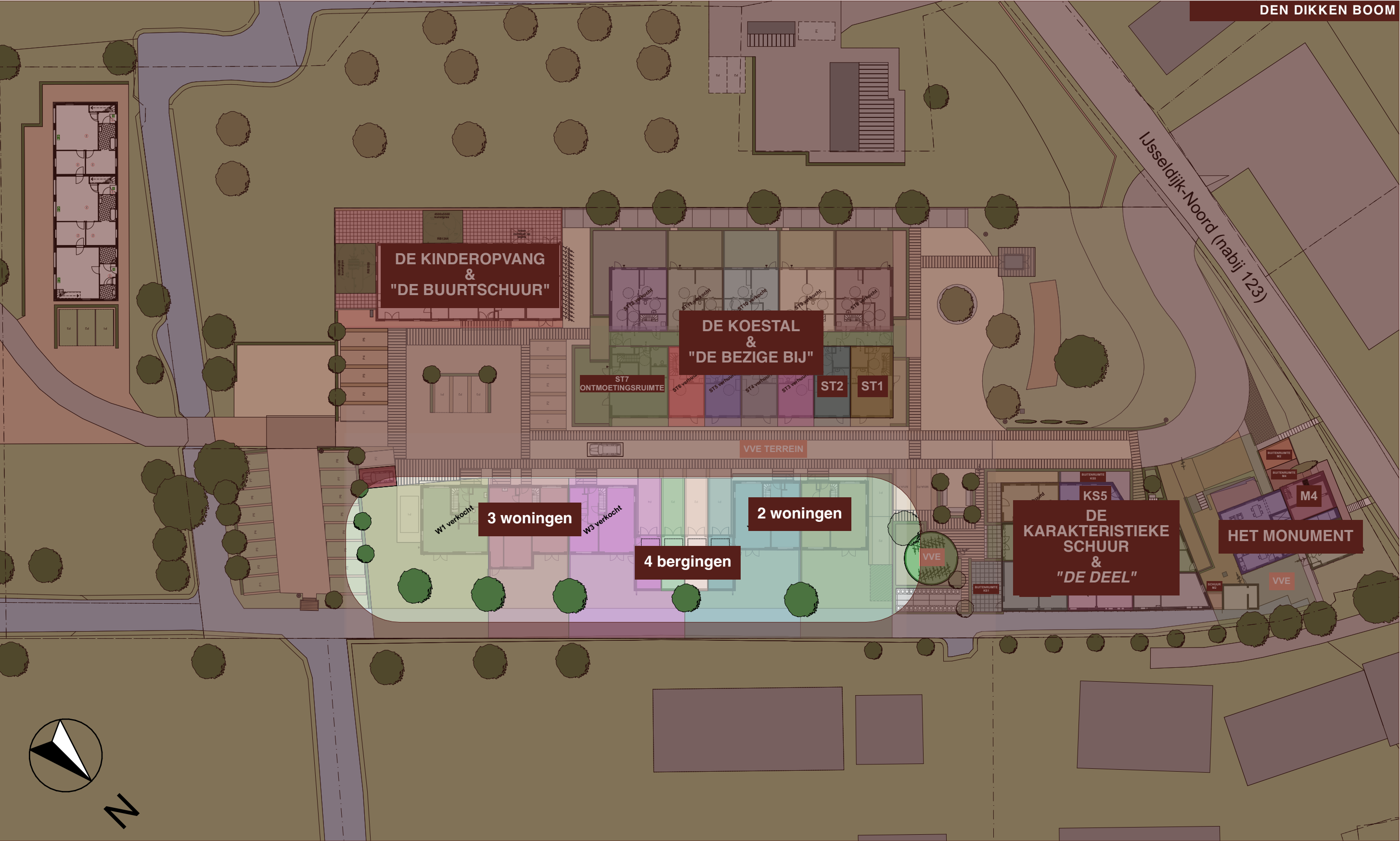
5 eengezinswoningen

10-02-2026



DEN DIKKEN BOOM

5 WONINGEN & 4 BERGINGEN



NOG 1 WONING TE KOOP!
W5 met een perceel oppervlak van 284m2



BEGANE GROND WONINGEN (overzicht)

Wonen bij Den Dikken Boom

Aan de IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel wordt een woonleefgemeenschap gerealiseerd waar 31 zelfstandige woonruimten, in verschillende soorten en maten, het toneel vormen van de herbestemming van dit voormalig boerenerf. Bestaande gebouwen worden gerestaureerd, gerenoveerd en getransformeerd naar koop- en huurappartementen, ontmoetingsruimten etc. Een grote bestaande wagenloods met minder ruimtelijke kwaliteit is gedemonteerd en maakte plaats voor 5 nieuwe woningen en een kinderopvang.

Met de uitwerking en realisatie van dit unieke project, wordt een Krimpenerwaards boerderij-ensemble behouden en versterkt teruggebracht in oude luister.

Den Dikken Boom is al jaren een klinkende naam en heeft een rijke cultuurhistorie. Ooit was het een oude steenfabriek, later een agrarisch bedrijf, straks een woonleefomgeving waar mensen (jong en oud) met elkaar gaan optrekken. Er wordt zelfstandig gewoond, maar wel met de overtuiging en het commitment dat je op deze wereld niet alleen bent! Waar mogelijk worden zaken gedeeld, mensen helpen elkaar en onderlinge ontmoeting wordt gestimuleerd.

Dit alles volgens het concept van Stichting Wonen met Meer, een zorg minder. Deze stichting stimuleert het 'langer thuisblijven wonen' voor ouderen, maar ook voor mensen met een lichte beperking. Meer over het woonleefconcept is te vinden op de website van Wonen met Meer en Den Dikken Boom.

Met recht kan gesproken worden van een uniek bouwplan waarbij vastgoed en maatschappelijk welzijn hand in hand gaan. Daarom in het kort een opsomming van het eindbeeld:

Het monument

Voor op het boerenerf staat een bestaand Rijksmonument dat jarenlang dienst heeft gedaan als bedrijfswoning. Eerst als dienstwoning bij de steenfabriek en de laatste jaren als agrarische bedrijfswoning. Vanwege de ruime omvang van dit gebouw waren het al 2 woningen. Den Dikken Boom realiseert hier 5 appartementen om het gebouw nog beter te benutten en gezamenlijk te kunnen onderhouden.

Het monument kent twee koop- en drie huurwoningen. Voor het stallen van fietsen is er ruimte in de gezamenlijke berging in het onderhuis of in het voormalig boenhok.

De karakteristieke schuur

Dit gebouw direct achter het monument heeft al heel wat functies gehad. De oude vakwerkgevel herinnert aan de periode van de steenfabriek; de reeds verwijderde groene damwandplaten typeerden de periode van agrarische bedrijfsvoering. Voordat de ligboxenstal zijn entree maakte was deze bijzondere schuur een veestal met een enorme grote en hoge hooizolder. De laatste decennia was deze schuur meer een machineberging en werkplaats.

Nu worden er niet alleen 10 appartementen in dit gebouw gerealiseerd, maar zal er op de begane grond midden in het gebouw, een laagdrempelige ontmoetingsruimte worden gecreëerd. Deze ontmoetingsruimte krijgt de naam 'de Deel' een prachtige plek waar spontaan een gesprek of ontmoeting tot stand kan komen. Een gezamenlijk koffiemoment of juist een gezamenlijke maaltijd met aansluitend een spelletje met mede-erfbewoners. Mensen die met hun voorkeur direct grenzen aan 'de Deel' kunnen ook via een andere deur hun appartement verlaten of binnenkomen als er even geen behoefte is aan contact. Van de 10 appartementen zullen 5 woningen worden verkocht en de rest worden verhuurd.

Voor het stallen van fietsen of een scootmobiel zijn er twee gezamenlijke bergingen; één inpandig en één grotere ruimte in de oude voersilo achter het pand. In deze voormalig silo is er ook ruimte voor de opslag van tuingereedschap. Voor het onderhouden van het erf, maar ook een voorziening voor zand en/of zout voor gladheidbestrijding.

De koestal (voormalige koeienstal)

Dit bouwvolume wordt niet in stand gehouden vanwege de historische uitstraling, maar meer om de ontwikkelingen (bouw van modernere stallen) op het boerenerf te laten zien en daarmee ook de variatie van gebouwen op het boerenerf.

In de nieuwe 'koestaL' zullen 11 woningen (appartementen) worden gerealiseerd die deels verkocht en deels verhuurd zullen gaan worden. De levensloopgeschikte koopwoningen aan de westzijde hebben een eigen buitenruimte.

De overige woningen hebben een strookje erf tot hun beschikking waar een eigen bankje en wat potplanten het boerenerfleven kunnen versterken. Van deze 5 woningen zullen er 2 worden verkocht en de overige woningen zijn huurwoningen. Alle woningen in dit complex hebben een eigen (fietsen)berging grenzend aan de centrale hal en vanuit de woning bereikbaar. Op de verdiepingen van de woningen zijn extra ruimten beschikbaar met opties om meer woon- of hobbyruimte te creëren. Daarom zijn er in de basis van het plan al vaste trappen opgenomen.

Ontmoetingsruimte/ dagbestedingsruimte 'de Bezige Bij'

Naast de woningen is er ook in de koestal een ontmoetingsruimte, het centrale punt in deze woonleefgemeenschap. Deze ruimte met de naam "de Bezige Bij" zal op de doordeweekse dagen mogelijk gebruikt gaan worden voor georganiseerde dagbesteding, voortbordurend op hetgeen de vorige eigenaar jarenlang vol passie heeft gedaan. Afhankelijk van de behoefte zal deze ruimte ook voor andere, wat meer besloten activiteiten gebruikt kunnen worden.

Als instructieruimte, verjaardagslocatie, maar ook voor spel of gesprek. We hopen dat deze ruimte ook een meerwaarde zal zijn voor het geheel. Mocht na 5 jaar blijken dat de ruimte overbodig is of niet voldoet aan hetgeen beoogd is, kan er heel eenvoudig een levensloopgeschikt appartement van worden gemaakt. Vooralsnog is dat niet het doel!

Grondgebonden woningen en bergingen

Daar waar vroeger varkensstallen stonden zijn nu 5 royale grondgebonden, levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn speciaal bedoeld voor mensen die een meerwaarde geven aan het woonconcept en/of ook ondersteunend werk kunnen leveren voor alle bewoners. Naast de extra slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn deze woningen ook geschikt voor het opvangen van iemand in huis in het kader van mantelzorg of begeleiding.



Twee hoekwoningen hebben een extra grote aangebouwde berging en daarvoor een eigen parkeerplek. De andere hoekwoningen hebben een eigen parkeerplek en een grotere tuin.

De extra ruime tussenwoning heeft een grote inpandige berging waardoor de achtertuin via eigen doorgang bereikbaar is.

Kinderopvang en buurtschuur

Op verzoek van de Waardse Kids Kinderopvang is er op deze locatie een kinderopvang in het plan opgenomen; een voorziening waar veel behoefte aan is na het wegvallen van peuteropvang Bambini verderop aan de IJsseldijk Noord.

De kinderopvang zal bijdragen aan een stukje reuring op het boerenerf; de aanwezigheid van (spelende) kinderen zal bijdragen aan een prettige en ontwapenende sfeer.

Onder hetzelfde dak van de kinderopvang is een buurtschuur bedacht. Ook deze ruimte kan min of meer als ontmoetingsruimte worden gezien waar hobbymatig geknutseld kan worden, waarbij er wellicht ook lichte onderhoudswerkzaamheden aan fiets, scooter of erfmeubilair kunnen plaatsvinden.

Het gezamenlijke erf

Naast de privétuintjes voor een aantal bewoners is er een boerenerf waar gezamenlijk gebruik van gemaakt kan worden voor het parkeren, maar ook voor het 'buiten-ontmoeten', hobby'en en spelen. Er kan een moes-, kruiden- of bloementuin worden aangelegd.

Ook kunnen er na afstemming met de VVE door bewoners plekken worden gemaakt waar de (klein)kinderen kunnen spelen. Denk aan een zandbak, een wipkip, schommel of knikkerpotjes.

Nabij de parkeerplaats achter op het terrein zal de ontwikkelaar een vissteiger aanbrengen waar niet alleen gevist kan worden, wellicht ook een bootje of zitje bij het water kan de bewoners dichterbij de natuur brengen.

De VVE wordt betaald door al de eigenaren en waarborgt ook onderhoud en herstel aan het gezamenlijk buitenterrein, het erf met toegangspaden, groene hagen etc.

Bij de gezamenlijke parkeerplaatsen zijn een aantal loze leidingen aangebracht om te kunnen voorzien in elektrisch laden in de toekomst.

De ontwikkelaar legt in de basis de centrale buitenruimte aan volgens het inrichtingsplan dat met de gemeente is afgestemd; Een groot deel van het terrein zal bestaan uit een grinderf waar bij de rijbanen het grind opgesloten wordt in kunststof matten zodat er geen sporen worden gereden. Tussen het grind komen er klinkerpaden om makkelijk met rollator of rolstoel over het erf te kunnen bewegen. Een groot deel van de 39 parkeerplaatsen wordt aangelegd als halfverharding met waterdoorlatende erfverharding. Tussen de parkeerplaatsen komen er waar mogelijk wel loopstroken van klinkers of tegels. Alle groene hagen, bomen en struiken worden ook bij aanvang aangelegd door de ontwikkelaar en zullen als zodanig ook in stand moeten worden gehouden.

Duurzaamheid

Bij het maken van het ontwerp heeft ook het thema 'duurzaamheid' een belangrijke rol gespeeld, met als uitgangspunt de zogenoemde drie P's (People, Planet, Profit). Zo is er bewust gekozen om zoveel mogelijk van de bestaande bebouwing te handhaven en te renoveren. Dit heeft veel minder impact op de directe omgeving en het milieu (People, Planet) dan wanneer alles nieuw gebouwd wordt.

Naast de gebruikelijke en verplichte toepassingen van duurzame producten voor isolatie en installaties zijn straks 26 woningen gasloos. Bij deze woningen zal een warmtepomp de woning verwarmen. Zonnepanelen wekken een deel van uw elektra op. Dit zal resulteren in een forse besparing op uw energiekosten (Profit), terwijl u daardoor ook nog eens uw steentje bijdraagt aan een beter milieu (Planet). Op deze wijze bent u verzekerd van een goede duurzame en toekomstgerichte woning en draagt u bij aan de opgestarte energietransitie.

Voor jong & oud, voor ieder budget, voor 'sterken en minder sterken'

Omdat er veel variatie is in de omvang en de prijzen van de appartementen kan een goede mix ontstaan tussen jong en oud. Mensen met extra energie (dragers) die zich inzetten voor anderen die het lastig vinden om altijd alles alleen en zelfstandig te moeten doen (vragers).

Net als vroeger in de boerenbuurt zijn burens hier tot een hand en voet voor elkaar.

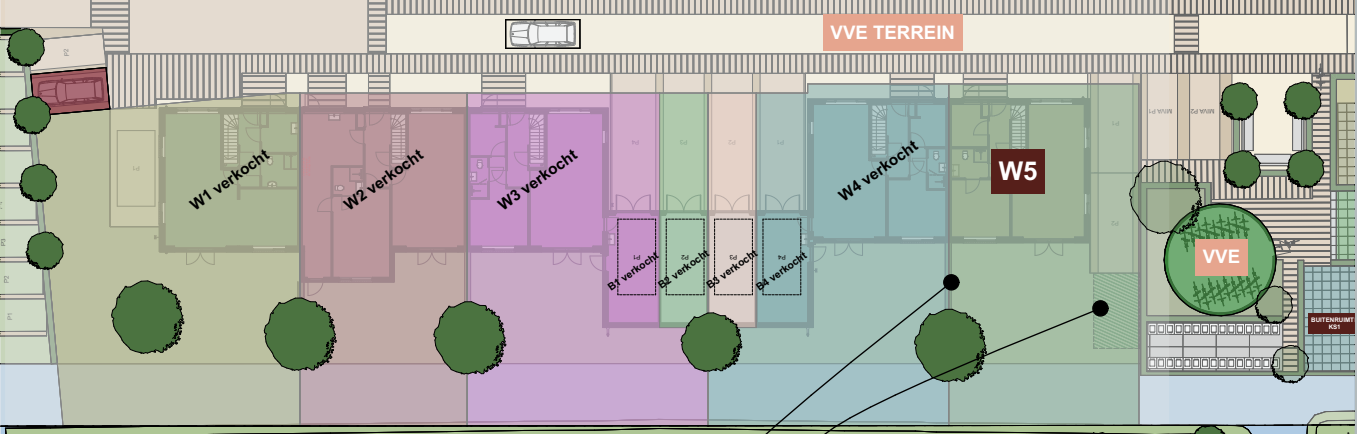
De meeste woningen en appartementen zijn zonder treden bereikbaar.









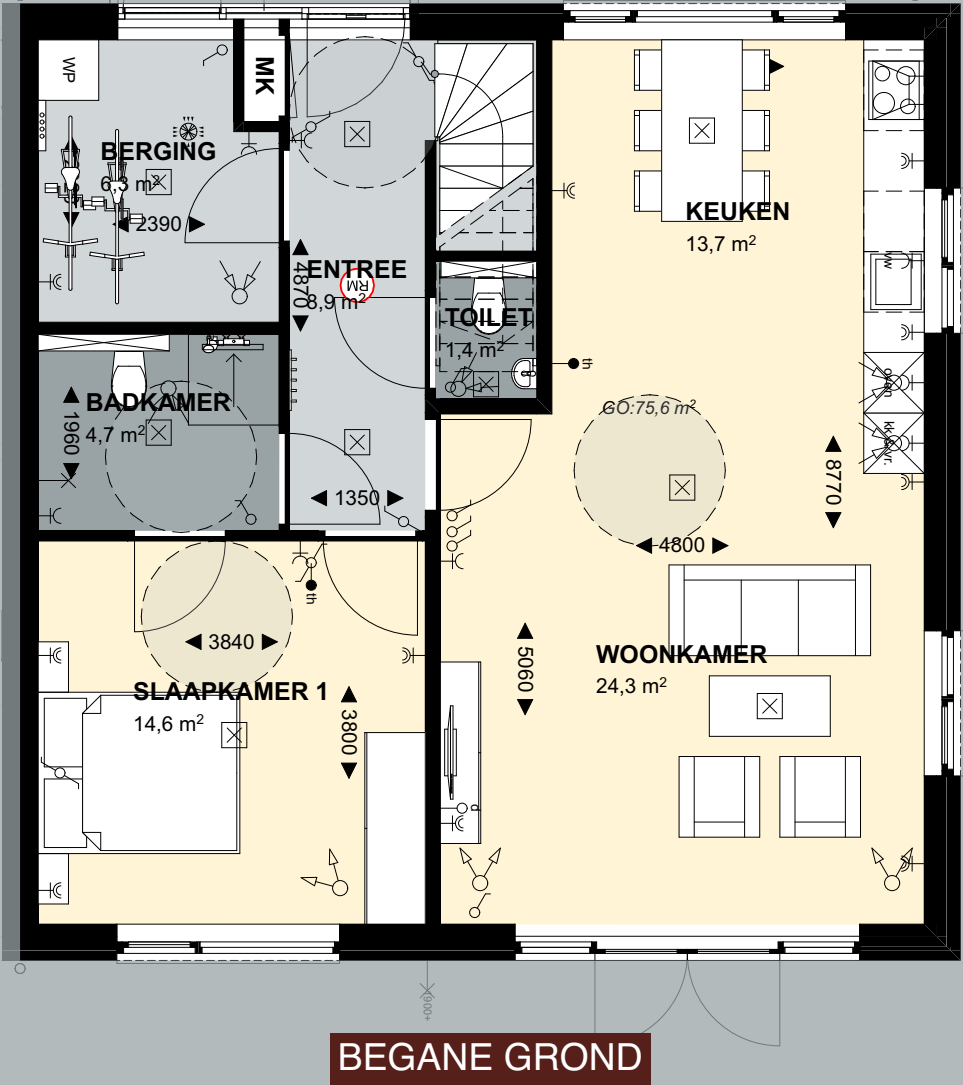


situatie 1:500



MOGELIJKHEID TOT
VERGUNNINGSVRIJE SCHUUR

PERCEEL OPPERVLAKTE VAN 284m²



BEGANE GROND



1e VERDIEPING

ZIE PRIJSLIJST VOOR V.O.N. PRIJS

De woning heeft de volgende eigenschappen:

- wanden behangklaar
- plafonds fijnstructuur spuitwerk
- deuren & kozijnen geschilderd in RAL9010
- RVS-look hang & sluitwerk
- duurzame warmtepomp werkend op ventilatielucht
- 10 zonnepanelen georiënteerd op het zuiden

De genoemde prijs is inclusief:

- de bouwkosten en installaties
- aansluitkosten van water en elektra
- "standaard plus" pakket Verstoep Ontwikkeling
- tegelwerk + sanitair compleet

De genoemde prijs is exclusief:

- keuken en overige inrichting



BOUWNUMMER W5 begane grond & 1e verdieping

Technische informatie en afwerking woning 5

Van de 5 grondgebonden woningen is er weer een woning beschikbaar gekomen. Deze woning is nagenoeg klaar. Wanden worden behangklaar opgeleverd. Alleen de sanitaire ruimten moeten nog betegeld worden en de keuken ontbreekt. Voor deze woning is er een specifieke technische omschrijving gemaakt maar het meeste is inmiddels zichtbaar. De woning kan in mei/juni 2026 worden opgeleverd.

De woning biedt veel ruimte en ook veel kansen.

Alsnog een korte opsomming van wat is gemaakt of nog moet gebeuren.

Casco en opbouw van de woning

De woning is geheel nieuw gebouwd; er zijn betonnen heipalen toegepast en betonnen funderingsbalken. De begane grondvloer is goed geïsoleerd.

De verdiepingvloer is ook van beton waarin nagenoeg alle leidingwerk van installaties is weggewerkt.

De buitenmuren zijn gemetseld met een sprekende baksteen.

Het dak is gevormd door prefab dakelementen welke goed zijn geïsoleerd en degelijk uitgevoerd. Als extra zijn alle schuine dakvlakken voorzien van gisplafonds en fijn wit spack-spuitswerk. De veluxramen zijn netjes afgetimmerd en geven veel licht.

Op het dak liggen keramische dakpannen.

De binnenmuren zijn van kalkzandsteen of Ytong.

De woning is degelijk gebouwd.

Alle kozijnen, ramen en deuren zijn voorzien van HR++ beglazing.

Afwerkingen

Alle binnenwanden en binnenzijden van buitengevels zijn voorzien van strak en glad stucwerk. De wanden zijn behangklaar.

De binnendeurkozijnen zijn degelijk, voorzien van rubberen aanslagprofielen en degelijke stompe binnendeuren. Zowel het buitenschilderwerk en het binnenschilderwerk van de houten delen wordt compleet uitgevoerd in alle verblijfsruimten; eventueel behangwerk en/of sauswerk wanden is een meerprijs.

Zolders, kruipruimten en minder goed bereikbare ruimten worden niet afgewerkt en niet voorzien van schilderwerk.

Binnen plafonds worden voorzien van wit fijnstructuur spuitwerk.

Sanitair en tegelwerk

In de badkamer en het toilet is of wordt het nodige tegelwerk aangebracht op wanden en vloeren. De wanden van de badkamers worden geheel betegeld en in het toilet tot 1,2m hoog (evt. tot plafond).

Koper kan zelf tegelwerk uitzoeken.

De volgende stelposten worden hierbij gehanteerd:

- aankoop wandtegels: € 30,- per m² incl. BTW

- aankoop vloertegels: € 40,- per m² incl. BTW

Het sanitair kan en zal compleet worden aangebracht.

Inbouwreservoirs voor toiletten zijn reeds aangebracht. Binnen de totaalprijs van de woning kunnen we compleet sanitair leveren van goede kwaliteit. In andere woningen is te zien wat 'standaard' is.

Koper kan ook zelf sanitair uitzoeken. Daarvoor is een stelpost opgenomen van € 6.500,- incl. BTW. Wordt er gekozen voor het 'standaard plus-pakket' dan kan dat zonder verrekening.

Installaties

Alle voorzieningen en installaties t.b.v. ventilatie, riool, water, sanitair, elektra en verwarming worden geheel volgens de geldende eisen en voorschriften compleet nieuw aangebracht en goed functionerend opgeleverd.

De woning is voorzien van een elektrisch gevoede warmtepomp.

Dit betekent dat u 'gasloos' of anders gezegd 'full electric' uw huis gaat verwarmen.

Alle ruimten worden verwarmd middels laagtemperatuur vloerverwarming.

De elektra installatie zal worden aangebracht volgens NEN 1010.

Uw aansluiting zal 3x 35 Amp zijn. Dit biedt extra mogelijkheden voor eventueel elektrisch laden en teruglevering van zonneenergie.

Alle aansluitpunten zijn gemaakt zoals aangegeven op de tekening.

Voor het kooktoestel moet u gebruik maken van een elektrisch kooktoestel (keramisch/ inductie). Een Perilex aansluiting hiervoor wordt in de keuken gemaakt.

Voor de afzuiging in de keuken is het uitgangspunt dat u gebruikt maakt van een recirculatiekap (voor behoud van warmte-energie is dit ook beter).

Deze woning is voorzien van 10 stuks zonnepanelen.

Keuken

De keuken kan door uzelf aangekocht worden.

Voor de aankoop, de montage, het tegelwerk of andere achterwand en het aansluiten van apparatuur op installaties is geen stelpost opgenomen.

De extra elektra-aansluitpunten en extra groepen zijn reeds aangebracht.

Buitenruimten

Het voorerf van de woning wordt door de ontwikkelaar aangelegd; een straatje van gebakken klinkers naar de voordeur en verder grind in matjes dat verder terugkomt op het gehele erf.

Naast de woning is er ruimte voor 2 parkeerplaatsen zoals op tekening aangegeven. Deze zal worden afgewerkt met klinkerbestrating in de sfeer van naastgelgen openbare parkeerplekken.

In de achtertuin is een basis van zand aangebracht voor een eventueel terras; dit terras kan als meerprijs worden aangebracht.

Dat geldt ook voor een eventuele verharding of fundatie voor een tuinberging die koper zelf kan plaatsen.

Nabij alle toegangsdeuren zal algemene verlichting worden aangebracht.

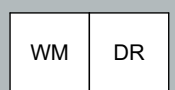
Erfafscheidingen worden aangebracht door de ontwikkelaar en zullen een groene/ natuurlijke uitstraling krijgen. Deze dienen ook als zodanig in stand gehouden worden.



LEGENDA ELEKTRA

	schakelaar
	wisselschakelaar
	wandcontactdoos met randaarde
	dubbele wandcontactdoos (horizontaal)
	drie-dubbele wandcontactdoos (horizontaal)
	loze buisleiding met trekdraad tbv kabel en of data
	aansluitpunt wandlichtpunt (doos)
	aansluitpunt wandlichtpunt (pijp)
	aansluiting plafondlichtpunt (centraaldoos)
	video-phone verbinding met de voordeur
	deurbel

LEGENDA DIVERSE

	opstelplaats warmtepomp met geïntegreerde boiler
	mechanische ventilatie afzuigpunt (l/s)
	mechanische ventilatie inblaaspunt (l/s)
	rookmelder NEN 2555
	60 minuten brandwerend
	30 minuten brandwerend
	30 minuten brandwerend en zelfsluitende deur
	zelfsluitende deur
	onderverdeekast elektra
	opstelplaats wasmachine / droger

VASTE AANSLUITINGEN

Alle kleine bergkasten en installatiekasten zijn voorzien van aansluitingen voor de installaties en voor de wasmachine en de droger. Lichtpunt boven de deur geschakeld via een kastdeurschakelaar.

Bij een wasmachine-opstelling in de badkamer wordt daar een aansluiting voor wasmachine en droger gemaakt.

Alle keukens worden voorzien van de volgende aansluitpunten:

- 1x/2x dubbele wcd boven het aanrecht voor algemeen gebruik
- aansluiting koelkast
- aansluiting combi magnetron-oven
- aansluiting afzuigkap
- Perilex aansluiting voor een kookplaat
- aansluiting voor een vaatwasser

De (fietsen)bergingen worden voorzien van een lichtpunt onder plafond en een wandcontactdoos bij de schakelaar.



Algemene financieringsinformatie

De totale koopsom die in de koop-/aannemingsovereenkomst is 'vrij op naam'.

De volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond/ object (ondergrond/ appartementsrecht).
- notariskosten voor de levering van uw ondergrond.
- bouwkosten
- kosten architect, leges bouwvergunning etc.
- de aansluitkosten van elektra, water, riolering.
- omzetbelasting (BTW).

Het risico van prijsstijgingen is in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor het aanvragen en aangaan van een hypotheek zijn voor rekening van de koper.

Uw geldverstrekker kan u hierover informeren. U moet in dit geval rekenen op de afsluitprovisie en de notariskosten voor de hypotheekakte.

Meer- en minderwerk

Naast hetgeen is omschreven (standaard- en extra afwerkingen etc.) bestaat de mogelijkheid om aan individuele wensen tegemoet te komen voor zover de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.

Een deel van extra afwerkingen, installaties en sanitair of optimalisaties in ruimtegebruik zijn al meegenomen tijdens de bouw. Deze meerkosten zijn in de totale koop-/aanneemsom meegenomen.

Wij bieden u de mogelijkheid om in een persoonlijk gesprek met de bouwer uw (nadere) wensen te bespreken. Na het persoonlijk gesprek worden uw individuele wensen door de aannemer uitgewerkt, wordt bekeken of het nog een haalbare optie is en ontvangt u een offerte in tweevoud.

Indien u akkoord gaat met deze meer- en minderwerk lijst kunt u akkoord geven op de lijst of als bevestiging terugkoppelen via de mail.

De definitieve onderdelen uit de individuele aanbieding, meer- en minderwerklijst, keukenofferte, sanitair-offerte en de tegelofferte worden verwerkt in een totaaloverzicht met meer- en minderwerk welke ter controle naar u wordt gestuurd.

Nuts-Aansluitingen

De woning wordt aangesloten op het gemeentelijk leidingnet voor riolering, water en elektriciteit.

Houdt u als koper rekening met navolgende procedures:

- Aanvraag aansluiting water. U krijgt een formulier opgestuurd met het verzoek dit in te vullen in verband met de levering van water. U dient dit zelf aan te vragen vanwege verplichtingen die u als gebruiker aangaat met het waterleidingbedrijf.
- Aanvraag levering energie. Tot aan de oplevering van uw woning zorgt de aannemer voor bouwstroom en bouwwater. Voor de levering en het gebruik van energie tijdens bewoning dient u zelf een contract af te sluiten. In verband met de wet op de vrije keuze voor de levering van energie bent u vrij om zelf een energiebedrijf te kiezen.
- Voor telefoon, internet en tv dient u zelf een aanbieder te zoeken en de benodigde aansluiting zelf aanvragen. Voor riolering hoeft u geen contract af te sluiten.

Opleveringsprocedure

Twee weken voor de officiële oplevering vindt er een voor-oplevering plaats waarbij een rondgang wordt gemaakt en u de nodige opmerkingen kunt maken en vragen kunt stellen over de afwerking etc. Tevens ontvangt u dan de eindafrekening, de laatste termijn. Wanneer u alle te vorderen bedragen heeft betaald, wordt op de afgesproken datum de woning aan u opgeleverd en worden de sleutels aan u overhandigd.

Bij oplevering zijn aanwezig:

- u, als eigenaar
- een vertegenwoordiger van Verstoep bouwadvies & architectuur (bouwadvies/begeleiding)
- de aannemer/ uitvoerder

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom aan de verkoper en/of ontwikkelaar voor de overige bijkomende kosten en de begeleiding van de bouw. Eén en ander onder voorbehoud van contractuele ontbindende- en opschortende voorwaarden. Nadat de verschillende overeenkomsten door alle partijen zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Tevens wordt een exemplaar naar de notaris gezonden voor het opmaken van de notariële akte van de levering.

De leveringsakten zullen worden opgemaakt door Notaris Vonk te Schoonhoven.



Wat en wanneer moet u gaan betalen

De koopsom van de ondergrond en de verstreken bouwertermijnen bent u als koper verschuldigd te betalen bij de levering bij de notaris. Omdat de woning nagenoeg gereed is zal wellicht alles in één keer samenvallen.

De aanneemsom voor de (ver)bouw van de woning wordt gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. Het merendeel dan de termijnen is inmiddels verstreken. Op de datum van levering moeten alle verstreken bouwtermijnen in een keer voldaan worden. Een afbouwgarantie is in deze niet meer nodig omdat de woning bij levering compleet zal zijn.

De overige (bijkomende kosten/ meerwerk) moet voldaan worden in relatie tot het geleverde product en stadia.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht, oftewel het transport geschiedt door middel van een 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld. U dient hier rekening te houden met de geldigheidsduur van een hypotheekofferte.

Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Het hypotheekbedrag wat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventuele ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. In dat verband zal bij de notaris zekerheid moeten worden geboden voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen. Indien u voor de financiering gebruik maakt van een hypothecaire geldlening worden er op de datum van levering twee akten gepasseerd; namelijk de akte van levering en de hypotheekakte.

De bijkomende kosten voor een geldlening kunnen zijn:

- de rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot de leveringsdatum
- het renteverlies tijdens de bouw over de vervallen bouwtermijnen

Indien een hypothecaire geldlening nodig is, kunnen de bijkomende kosten zijn:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de afsluitprovisie voor de hypotheek
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

Vereniging Van Eigenaren

Zodra u een woning koopt heeft u te maken met de mede-eigenaren van het gebouw en het gezamenlijke terrein. Samen met de overige eigenaren vormt u als koper een vereniging van eigenaars (VVE). Binnen de VVE is iedereen in de eerste plaats verantwoordelijk voor zijn eigen onderdelen (appartementenrechten). Gezamenlijk is er de verantwoordelijkheid voor de algemene ruimten zoals de gangen, de ontmoetingsruimten en de buitenruimten die als toegangen gelden voor de woningen. Daarnaast is de VVE ook van belang voor een aantal andere zaken. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld het gezamenlijke onderhoud van daken en kozijnen van de algemene ruimten, de gezamenlijk verzekering, de toegangsdeuren tot het complex, de gezamenlijke trappen en liften, de buitenruimte etc.

Voorafgaand aan de levering van de verschillende onderdelen (in vaktermen "appartementenrechten" genoemd) is er een splitsingsakte opgesteld door de notaris. Daarin zijn de indelingen in appartementenrechten vastgelegd en daarin worden ook de meest wezenlijke afspraken vermeld als richtlijn voor een goed functionerende VVE.

De kosten die de VVE maakt en de reserveringen die worden gedaan voor onderhoud op kortere en langere termijn bepalen de bijdrage die maandelijks worden geïnd. Deze kosten worden per appartementenrecht bepaald.

Het gaat hierbij om de volgende kosten:

- algemene kosten (verzekering van de opstallen)
- kosten voor onderhoud en beheer van de gezamenlijke buitenruimten.

De hoogte van de maandelijkse bijdrage (servicekosten) wordt bepaald vanuit een begroting die in de eerste vergadering van de VVE goedgekeurd dient te worden. De hoogte van de servicekosten voor elke afzonderlijke eigenaar wordt bepaald door een in de splitsingsakte op te nemen breukdeel per appartement, berekend naar de verhouding tot de verschillende appartementenrechten. Voor de grondgebonden woningen zijn de bijdragen beperkt omdat onderhoud van installaties en de eigen woning buiten de VVE vallen.

Een vereniging van eigenaars roept soms vragen op, maar in de praktijk zitten er echter veel voordelen aan een goed functionerende VVE. Het bespaart kosten en technische problemen worden veelal zonder dat het de individuele eigenaar zorgen baart en geld kost opgelost.

Omdat er collectief gespaard wordt is er "altijd" geld aanwezig om het noodzakelijke onderhoud te verrichten en incidentele problemen gelijk adequaat op te lossen.

De ontwikkelaar zal de eerste bijeenkomst van de VVE organiseren. Voorafgaand zullen veel zaken worden voorbereid en in concept aan de VVE worden aangereikt.

Voor de verkoop van de woningen wordt samengewerkt met Arnoud de Jong Makelaardij. Gegevens van dit bureau vindt u op de volgende pagina's.



UW EIGEN WONING VERKOPEN?

WIJ ZULLEN VOOR U EEN GRATIS EN VRIJBLIJVEND WAARDEADVIES MAKEN

DEN DIKKEN BOOM



KOFFIE?

Het bezichtigen van een woning geeft veel indrukken om te laten bezinken. We kunnen ons voorstellen dat er later nieuwe vragen opkomen. We horen u graag; telefonisch of met een kop koffie op ons kantoor.

Wij staan u graag te woord!



Arnoud de Jong
NVM Makelaar /
taxateur RMT

Eigenaar Arnoud is sinds 1999 werkzaam in de makelaardij. Als makelaar en taxateur kent hij de Krimpener- en Lopikerwaard op z'n duimpje. Hij vindt het een voorrecht om iemand bij te mogen staan bij een van de grootste aan- of verkopen in het leven!



Occo Postma
NVM Makelaar /
taxateur RMT

Mede vennoot van Arnoud de Jong Makelaardij en sinds 1993 werkzaam in de makelaardij. Met al meer dan 25 jaar ervaring kent hij de regio als geen ander. Mens gericht en vol passie voor het makelaarsvak begeleidt hij verkopers en kopers graag bij het aan- of verkopen!



Erik Timmermans
ARMT/KRMT i.o

Zeer actief en gedreven om alles goed te laten verlopen. Net als in de sporten die hij beoefent gaat hij altijd voor het maximale resultaat. Met zijn frisse blik en positieve instelling is hij een aanwinst binnen ons kantoor!



Bianca Verstoep
Commerciële
binnendienst

Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



Francien de Jong - Lammerts
Administratief
medewerker

Francien vervult de administratieve rol binnen het kantoor. Niet alleen het opmaken van de facturen, maar de hele inrichting van de financiële administratie neemt ze op zich. Daarnaast houdt zij zich bezig met bedrijfsmatig vastgoed.



MAAK KENNIS MET TEAM ARNOUD DE JONG MAKELAARDIJ



**Opaalstraat 5
2872 ZR SCHOONHOVEN
0182 - 320 111
wonenbijdendikkenboom@verstoep.nl
www.verstoep.nl**



SAMEN INVESTEREN

**Marktstraat 7
2411 BE BODEGRAVEN
085 - 48 919 51
peter@sameninvesteren.nl
www.sameninvesteren.nl**



Arnoud de Jong
Makelaardij

**Nijverheidsweg 49
2821 AT STOLWIJK
0180 - 684555
info@arnouddejongmakelaardij.nl
www.arnouddejongmakelaardij.nl**



DEN DIKKEN BOOM

Dik voor elkaar!

AANTEKENINGEN:

DISCLAIMER