



1. Is er nog een informatie bijeenkomst voor de inschrijving?

Hoe graag wij deze bijeenkomst ook voor u willen organiseren en uw vragen fysiek willen beantwoorden, dit is door Covid-19 helaas niet mogelijk. Een aantal veel gestelde vragen zijn daarom in dit overzicht opgenomen. Staat uw vraag er niet tussen, neem dan gerust contact op met Hekking makelaardij, koninginnehof@hekking.nl of neem telefonisch contact op 070-404 98 98. Kort nadat de woningen zijn verkocht volgt wel een informatiebijeenkomst om de kopers gelegenheid te geven elkaar te leren kennen en de aannemer om uitleg te geven over het bouwproces en de koperskeuzes. Plaats en vorm van die bijeenkomst wordt t.z.t. bepaald, afhankelijk van de omstandigheden.

2. Hoe verloopt de toewijzing?

Het kan zomaar gebeuren dat zich straks meer belangstellenden melden dan dat er bouwnummers te koop zijn. Wij proberen zoveel mogelijk kandidaten het bouwnummer van hun hoogste voorkeur toe te wijzen en streven daarbij naar een zo optimaal mogelijke bezetting van de bouwnummers. Is er één kandidaat voor één bouwnummer, dan wordt het bouwnummer aan die persoon toegewezen. Als er voor een bepaald bouwnummer meerdere kandidaten hun voorkeur hebben aangegeven, vindt de toewijzing plaats aan de meest concrete kandidaten. Dat betekent dat we toetsen op financiële haalbaarheid en zoveel mogelijk personen toewijzen op basis van hun eerste voorkeur. Er wordt overigens niet gekeken naar de datum of het tijdstip waarop u het digitale inschrijfformulier hebt geüpload tijdens de inschrijfperiode.

3. Hoe verloopt de verkoopprocedure?

Indien u een woning toegewezen hebt gekregen, zullen wij u telefonisch benaderen voor het maken van een (digitale) afspraak om alle verkoopdocumentatie persoonlijk te kunnen toelichten en uw vragen te beantwoorden.

Verkoopgesprek: Na het verkoopgesprek heeft u gedurende één week een resevering op het door u gekozen bouwnummer om een keuze te maken of u de woning wilt kopen alvorens de koop/aanneemovereenkomst te ondertekenen. Daarom is het verstandig om uw financiële mogelijkheden vooraf goed te verkennen.

De koop- en aannemingsovereenkomst: Nadat u de keuze hebt gemaakt om de woning te kopen, nodigen wij u uit voor het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst en overige contractdocumenten.

4. Zijn het vaste verkoopprijzen of kan er ook geboden worden?

De verkoopprijzen zijn in een eerder stadium gepubliceerd. Verkoper behoudt zich de mogelijkheid voor om bij een groot aantal inschrijvingen op één bepaald bouwnummer met inschrijvers in contact te treden voor een finaal voorstel.

5. Wie is de aannemer?

Aannemer is Van Wijnen Stolwijk, onderdeel van de landelijk opererende bouwer Van Wijnen (www.vanwijnen.nl).

6. Wanneer start de bouw en wat zijn de voorwaarden?

Het project heeft een onherroepelijke omgevingsvergunning, dus het kan geen vertraging oplopen door nog niet afgeronde bezwaarprocedures.

Wij verwachten in de maand juni de koop- en aannemingsovereenkomsten met de kandidaten te tekenen. De verkoop gebeurt onder het voorbehoud dat 70% van de woningen onvoorwaardelijk (d.w.z. zonder nog geldende financierings-voorbehouden) is verkocht. Een tweede voorbehoud is dat garantie-instituut SWK, die het project op dit moment technisch en contractueel kritisch beoordeelt, een planacceptatie afgeeft.

Nadat die stappen zijn genomen kan de bouwer van Wijnen de voorbereiding starten en aan de sloop en nieuwbouw te beginnen. Naar verwachting zullen de voorbereidende werkzaamheden nog vóór de zomer starten en gaat de werkelijke bouw aanvangen direct na de bouwvak vakantie.



KONINGINNEHOF

ARCHIPEL • DEN HAAG

VRAGEN & ANTWOORDEN

PAGINA 2 VAN 4

7. Hoe lang gaat de bouw duren?

De bouw duurt ca. 16 maanden. Contractueel zal de aannemer nog wel enige marge hebben i.v.m. onwerkbaar weer of onvoorziene omstandigheden gedurende de bouwperiode

8. Wat en wanneer wordt getekend/betaald?

Kopers tekenen binnen ongeveer 1 maand na het sluiten van de inschrijving een koopovereenkomst met Koninginnehof B.V. waarmee zij eigenaar worden van het appartementsrecht. Tevens tekenen kopers een aannemingsovereenkomst met van Wijnen Stolkwijk B.V. voor de sloop van de opstallen en realisatie van het project.

Voor de ondertekening ontvangt u van de makelaar een contractmap waar, behalve de genoemde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst nog de volgende stukken zitten die onderdeel uitmaken van de overeenkomst.

- De voorwaarden van de SWK Garantiergeling
- De splitsingstekening van de nieuwbouw en/of het monument
- De splitsingsakte van de nieuwbouw en/of het monument
- Kadastrale tekening
- Verkooptekeningen van de gekochte woning en het gehele project
- De technische omschrijving met bijlagen
- Kopersinformatie van Van Wijnen met uitleg over kopers keuzes

De levering van de appartementsrechten (bij notaris Heemstra van de Clercq in Leiden) vindt zo spoedig mogelijk na het vervallen van de genoemde voorbehouden plaats. Op dat moment betalen kopers ca. 1/3 van de vrij op naam prijs voor de grond. De overige ca. 2/3 wordt in termijnen aan de bouwer betaald op in de aannemingsovereenkomst bepaalde momenten gedurende de sloop en nieuwbouw. Die start kort nadat de levering van de appartementsrechten heeft plaatsgevonden.

Wij vragen bij ondertekening een waarborgsom van de kopers van € 50.000 te storten bij de notaris.

9. Wat moet een koper na oplevering nog zelf doen?

De appartementen worden behangklaar opgeleverd. De koper zal dus de afwerklaag verf moeten laten aanbrengen (lak en latex) op de wanden. De plafonds zijn voor oplevering reeds wit gesausd. De koper zal tevens de vloerafwerking en de stoffering moeten laten aanbrengen.

Voor keuken en sanitair is een stelpost opgenomen waarmee een keuken, het tegelwerk en de badkamer(s) kunnen worden aangekocht en geïnstalleerd. Mocht een koper een andere keuken of sanitair willen uitzoeken dan kan dat uiteraard, de meerkosten boven op de stelpost zijn dan voor rekening van koper.

10. Kan er een houten vloer worden aangebracht?

Ja dat kan. De appartementen worden uitgerust met een zwevende dekvloer van zandcement. Daarin zit de vloerverwarming verwerkt. Een vloer van dikke houten planken is niet aan te raden aangezien je daarmee het effect van de vloerverwarming wegneemt. Lamellen parket of parket is geen probleem.

11. Kunnen er spotjes in het plafond?

Ja, mits van te voren aan de aannemer opgegeven tbv sparingen die daarvoor in het betonplafond aangebracht moeten worden.

12. Waar ligt mijn berging en parkeerplaats?

Zodra bekend is hoeveel inschrijvingen er zijn voor parkeerplaatsen zullen die aan de appartementen worden toebedeeld. Parkeerplaatsen en bergingen zullen zo veel mogelijk liggen nabij het trappenhuis dat het dichtst bij de woning ligt.



13. Kan ik de indeling van mijn appartement wijzigen?

Dat kan in principe wel, maar alleen indien bouwtechnisch mogelijk, daarbij dient dus rekening gehouden te worden met de locatie van schachten en standleiding. Of er kosten aan zijn verbonden en hoeveel kan van Wijnen u vertellen nadat u uw wensen met de kopersbegeleider heeft besproken.

14. Kan ik ipv 2 badkamers ook 1 badkamer realiseren, of ipv een bad ook een ruimere douche?

Ja dat kan, het inrichten van de badkamers is naar wens, mits qua leidingen en constructie mogelijk.

15. Wat voor lift komt er in het gebouw?

Er komt een lift in ieder van de 3 trappenhuisen die naar de appartementen leiden.

16. Kan ik een openhaard krijgen?

Wij bieden in verband met mogelijke overlast voor andere bewoners en het feit dat de nieuwbouw gasvrij is geen open haarden aan die op hout of gas gestookt worden.

17. Kunnen de ramen worden geopend?

Ja, er zitten te openen delen (draai/kiepramen) in de gevel waardoor alle verblijfsruimtes natuurlijk kunnen worden geventileerd.

18. Is airconditioning mogelijk?

De vloerverwarming in de nieuwbouw appartementen kan tevens voor koeling zorgen. Dit is geen airconditioning, maar zorgt er wel voor dat de appartementen enkele graden gekoeld worden.

In overleg met de aannemer kan aanvullend de mogelijkheid van airconditioning worden besproken.

19. Hoe kan ik mijn ramen wassen?

Er is uitgegaan van bewassing vanaf het maaiveld. Ramen die aan terrassen of balkons grenzen kunnen natuurlijk van daaruit worden gewassen. Sommige ramen zijn ook van binnenuit te wassen. Er is dus geen glazenwas installatie voorzien.

20. Kunnen appartementen verticaal of horizontaal worden gekoppeld tot 1 grotere?

Afhankelijk van de wensen van een kandidaat koper kan in samenspraak met de bouwer en de constructeur worden onderzocht of 2 appartementen verticaal kunnen worden verbonden tot één groot appartement.

21. Zijn er voorzieningen voor mijn elektrische auto en fiets?

Er is in ieder geval een loze leiding voorzien waardoor door de aannemer een verbinding kan worden aangelegd van de eigen meterkast naar de parkeerplaats. Evt. kan later een kabel door deze leiding worden gelegd als koper pas in de toekomst verwacht elektrisch te gaan rijden.

In de bergingen zit een wandcontactdoos t.b.v. de fiets en een lichtaansluiting die direct op de eigen meter zijn aangesloten.

22. Wat is algemeen en wat is privé op het binnenterrein?

De inrit en de paden naar de voordeuren van de woningen B 1t/m 10 zijn algemeen en moeten door de gezamenlijke eigenaren worden onderhouden. De tuinen van de BG appartementen en de stadswoningen zijn privé. De algemene paden worden door aannemer aangelegd, de tuininrichting door koper.

23. Komt er een Vereniging van Eigenaren?

Ja, er komen zelfs 2 VvE's. Eén voor de 3 appartementen aan de Koninginnegracht en één voor de woningen in de nieuwbouw inclusief de daar onder gelegen parkeergarage.



De bewoners van het monument zijn lid van beide verenigingen omdat zij in de nieuwbouw hun parkeerplaats en berging hebben. De voorwaarden van de VvE staan in de splitsingsakte die voor de juridische levering van de appartementen wordt gepasseerd. Voor de start van de VvE activiteiten en de periode tot 1 jaar na oplevering is een VvE beheerder gecontracteerd die helpt bij de opzet van de VvE. Daarna kunnen de bewoners beslissen met die beheerder door te gaan of een andere beheerder aan te stellen.

24. Hoe wordt de VvE bijdrage bepaald en hoeveel bedraagt die?

Wij gaan er van uit dat alle eigenaren op basis van hun aantal vierkante meters in hun appartement bijdragen in de kosten van het geheel. De kosten van de parkeergarage worden apart berekend omdat de eigenaren uit beide gebouwen komen. In de splitsingsakte is tot op zekere hoogte onderscheid gemaakt op basis van de vraag of bepaalde appartementen wel/niet gebruik maken van voorzieningen of ruimtes in het gebouw.

De bij het project betrokken VvE beheerder stelt voor oplevering (in afstemming met het VvE bestuur) een begroting op van de onderhouds- en exploitatiekosten en de reservering groot onderhoud.

Gebaseerd op ervaringen met eerdere projecten verwachten wij, dat de VvE kosten tussen de € 1 en € 2 per m² woonruimte per maand zullen uitkomen.

25. Welke installaties worden toegepast in de woning?

De nieuwbouw woningen worden verwarmd (en gekoeld) middels een PVT systeem in combinatie met een warmtepomp. Het PVT systeem wordt op het dak van de nieuwbouw gemonteerd. Een PVT systeem bestaat uit zonnepanelen in combinatie met een zonneboiler. Deze zonneboiler zorgt in combinatie met een warmtepomp voor de voeding van de vloerverwarming en de warmwaterboiler. Hiermee ontstaat een duurzaam verwarmingsstelsel met een hogere watertemperatuur, hetgeen voor meer comfort zorgt.

De ventilatie in de nieuwbouwwoningen zal middels een WarmteTerugWin systeem verzorgd worden. Dit systeem zorgt voor het reduceren van warmteverlies.

In het monument zal een CV ketel zorgen voor verwarming en warmwater. Ook deze appartementen worden met vloerverwarming verwarmd.

26. Wat is het afwerkingsniveau van de woningen?

In de technische omschrijving en de kleur- en materiaalstaat staat precies vermeld wat de afwerking van de woningen en openbare ruimten zal worden.

27. Hoe groot zijn de bergingen in de kelder?

In de brochure staan de exacte oppervlaktes van de verschillende bergingen.