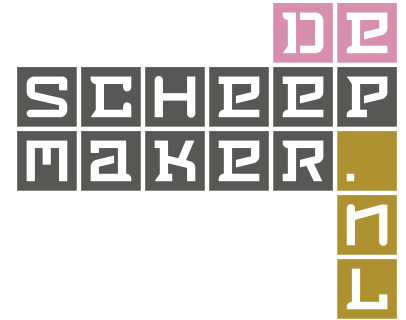


FAQ

Veel gestelde vragen over De Scheepmaker



Heb je een vraag over het project De Scheepmaker? Kijk hieronder of jouw vraag mogelijk al eerder gesteld en beantwoord is. Staat je vraag en antwoord er niet tussen? Neem dan contact op met PUUR makelaars via 023 - 5410905 of stuur een mail naar nieuwbouw@puurmakelaars.nl.

Algemeen

Hoe gaat het gebouw heten?

Het gebouw krijgt de naam De Scheepmaker. De naam voor de op te richten Vereniging van Eigenaars moet nog bepaald worden.

Wie is verantwoordelijk voor de ontwikkeling?

Het project wordt door AIVM BV en Wibaut BV ontwikkeld. Wibaut is verantwoordelijk voor het projectmanagement en zal indien nodig ook als aanspreekpunt voor de kopers fungeren.

Verkoopinformatie

Wat worden de verkoopprijzen?

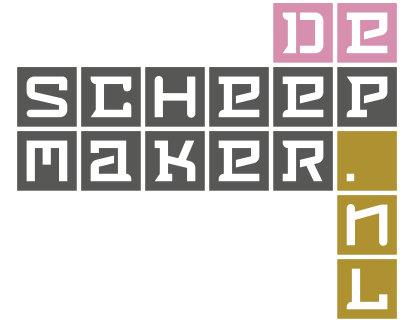
De definitieve prijzen worden bekend gemaakt tijdens de start verkoop op 30 september a.s. De uiteindelijke verkoopprijs per woning is afhankelijk van de grootte van de woning, de plek in het gebouw en de wensen die we geïnterviewd hebben.

Wanneer start de verkoop van De Scheepmaker?

Op 30 september 2017 in de Lichtfabriek in Haarlem.

Komt er een loting? Zo ja, via notaris, projectontwikkelaar of anders?

Er wordt niet bij opbod verkocht. De ontwikkelaar zal proberen om vraag en aanbod zoveel mogelijk te matchen. Als dat niet lukt houdt de ontwikkelaar zich het recht voor om te loten en met de ingelote inschrijvers als eerste het gesprek aan te gaan. De ontwikkelaar houdt zich ook het recht voor om woningen toe te wijzen.



Parkeren en mobiliteit

Hoe is het geregeld met parkeren?

Het parkeerbeleid van Haarlem geeft bewoners geen mogelijkheid om parkeervergunningen aan te vragen. Meer informatie is te vinden via www.haarlem.nl. De bewoners parkeren de auto's in het gebouw.

Is het gebouw voorzien van een autolift en hoe werkt dit dan?

In De Scheepmaker zijn 3 lagen voorzien met parkeervakken. Op elke laag bevinden zich ongeveer 20 parkeerplaatsen. De begane grond (eerste laag) is bereikbaar vanaf de Windasstraat door een licht hellende baan. De tweede parkeerlaag bereik je door vanaf de eerste laag via de hellingbaan naar de tweede parkeerlaag te rijden. Op de derde parkeerlaag kom je met een autolift. Je rijdt de autolift in op de tweede parkeerlaag. De bestuurder en eventuele passagiers blijven in de auto zitten. Op de derde parkeerlaag rij je de auto weer uit de autolift naar het parkeervak.

Waarom is in eerste instantie gekozen voor een parkeerlift?

Hellingbanen vergen veel ruimte. Een parkeerlift gaat efficiënter om met het ruimtegebruik, waardoor de woningen nog beter ingepast kunnen worden in het gebouw. Mocht dit voorhanden zijn, dan is het mogelijk dat we in de uitvoering kiezen voor een nog optimaler alternatief.

Hoe worden de parkeerplaatsen toegewezen?

Op het inschrijfformulier kunt je aangeven welke parkeerplaats je voorkeur heeft. Op basis van de voorkeuren wordt door de ontwikkelaar een selectie gemaakt en/of geloot.

Kan ik ook op straat parkeren?

Er zijn aan de Harmenjansweg beperkt mogelijkheden voor (bezoekers)parkeren.

Kan ik twee parkeerplekken krijgen?

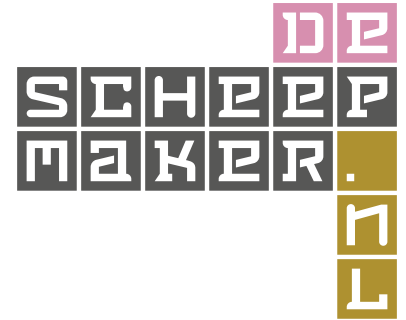
Dat kan alleen als er anderen zijn die geen parkeerplek willen. Gebruik van de deelauto is ook een mogelijkheid.

Hoe is het geregeld met de deelauto's? Wat zijn de kosten?

In het gebouw komen maximaal drie deelauto's. De vaste kosten van de deelauto's zoals het gebruik van de parkeerplaatsen en de autolift, is verdisconteerd in de servicekosten. Kosten zoals o.a. benzine, afkoop eigen risico e.d. worden apart in rekening gebracht bij de gebruiker.

Is er extra ruimte voor de fietsen?

Ja, er is een grote inpandige fietsenberging. Daarnaast worden er in het openbaar gebied zogenaamde nietjes ten behoeve van de stalling van fietsen geplaatst.



Zijn er alleen bergingen in de woning of ook in de garage?

Er is een in pandige gezamenlijke fietsenberging. Daarnaast zijn er individuele bergingen op de onderste drie verdiepingen. De meeste woningen beschikken over een in pandige berging in de woning.

Afwerking en indeling van de woning

Hoe compleet worden de woningen opgeleverd?

De woningen worden compleet met dekvloer, sausklaar stucwerk, compleet met badkamers en keukens opgeleverd. Tijdens het verkoopgesprek kun je extra wensen bespreken voor de afwerking.

Is alles nog mogelijk met betrekking tot de woningen?

We proberen zoveel mogelijk wensen ook te verwerken. Bijvoorbeeld met de indeling van de woningen. Maar de plek van de afvoerleidingen maakt dat de keuken, toilet of badkamer niet op elke plek kan komen. Tijdens het verkoopgesprek kun je je voorkeuren bespreken.

Hoe hoog worden de servicekosten?

Er zal op een later moment een onderhoudsbegroting worden uitgewerkt op basis waarvan de reservering van de onderhoudskosten kan worden opgenomen in servicekosten. Het is aan de VVE om te beslissen hoe hoog het bedrag uiteindelijk wordt. Indicatief schatten wij € 1,75 tot € 2,40 per m² GBO per maand. Dit is inclusief de servicekosten voor 1 parkeerplaats ongeacht de plaats van de parkeerplaats.

Wordt er met gas gestookt?

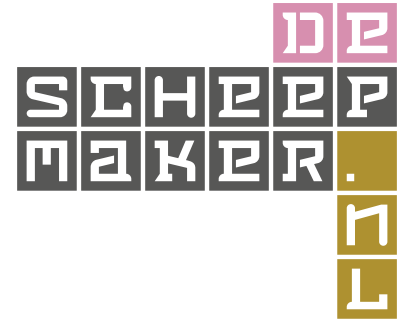
Ja, er is gastoevoer voorzien in de woningen.

Is er vloerverwarming?

Ja, alle woningen beschikken over vloerverwarming. Alleen bij de kadewoningen zijn er op de verdiepingen radiatoren.

Komen er spots in het plafond?

Nee, standaard worden er geen spots geplaatst. Er worden wel lichtpunten aangebracht. Deze zijn terug te vinden op de verkooptekening. Spots kunnen als een meerwerk optie worden aangevraagd bij de aannemer.



Kan er zonwering worden aangebracht?

Er wordt standaard geen zonwering aan de buitenzijde geplaatst. Je kunt er voor kiezen om zonwering aan de binnenzijde toe te passen. Er wordt een optie aangeboden om zonwering te plaatsen aan de buitenzijde.

Hoe worden algemene ruimten opgeleverd?

De algemene ruimtes worden volledig afgewerkt opgeleverd. Op de vloer van de entreehal komen vloertegels, de wanden worden afgewerkt met gesausd stucwerk. De vloer van de gangen op de verdieping wordt voorzien van tapijt. De wanden en het plafond worden afgewerkt met spuitwerk.

Omgeving

Hoe gaan de kade en de Harmenjansweg eruitzien?

De gemeente werkt op dit moment aan het ontwerp van de kade en de straat. Een tussenstand vind je bij de pagina Ontwerp. Het profiel van de kade zoals aangebracht bij fase I en straks II a wordt doorgezet voor fase II B.

Kun je ook een aanlegplek voor een sloep kopen?

Ligplaatsen aan de kade zoeken we nog uit, dat vergt overleg met de havendienst van Haarlem (<https://www.haarlem.nl/havenkantoor/>). Aan het Spaarne zijn wel enkele commerciële jachthavens, meer informatie is te vinden via www.Haarlemmarketing.nl.

Wanneer start de gemeente met het vernieuwen van de Harmenjansweg?

Na oplevering van het gebouw zal de gemeente starten met de aanleg van de Harmenjansweg.

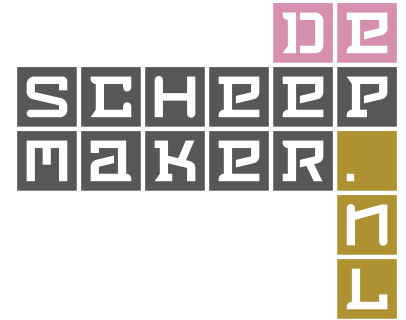
Is er rekening gehouden met het afval van de nieuwe bewoners en waar kunnen zij dit kwijt?

Er worden drie ondergrondse afvalcontainers voorzien in de Harmenjansweg. De exacte plaats is nog niet bekend. Deze wordt bepaald door de gemeente Haarlem.

Duurzaamheid

Welke energielabel krijgt een woning?

Alle woningen, zoals deze standaard worden aangeboden, krijgen het energielabel A toegewezen.



Welke duurzaamheidseisen worden genomen?

Het gebouw voldoet aan de allernieuwste eisen in het Bouwbesluit met betrekking tot duurzaamheid. Zo wordt er gebruik gemaakt van zonnepanelen en in een aantal woningen ook van warmteterugwininstallaties. In vergelijking met oudere appartementen en woningen zullen de energielasten per m² aanmerkelijk lager zijn.

Welke duurzaamheidsaspecten krijgen nog meer een rol?

We houden rekening met de opkomst van elektrisch vervoer, zoals de elektrische fiets, de elektrische scooter en de elektrische of hybride auto. Individuele bergingen en parkeerplekken worden optioneel voorzien van oplaadpunten. Bovendien reserveren we parkeerplaatsen voor een nader te bepalen deelauto concept, zoals bijvoorbeeld GreenWheels of ConnectCar. Over de precieze invulling zijn we nog in gesprek.

Hoe wordt het dak vormgegeven?

De opbouw van het dak is een betonnen constructie met daarop isolatie en een bitumineuze dakbedekking. De platte daken die zichtbaar zijn vanuit woningen worden als een mos sedum dak uitgevoerd.

Wat is mos sedum?

Mos sedum is een dunne laag verzamelde en levende mossen die niet alleen een groene uitstraling biedt, maar ook een groen ecosysteem vormt waar onder andere insecten en vogels van profiteren. De planten zijn onderling verbonden met elkaar, zijn erg sterk en hebben nauwelijks onderhoud nodig.

Waarom is er gekozen voor een groen dak?

We vinden dat het groene uitzicht vanuit de woningen een prettiger beeld en een aantrekkelijke kwaliteit biedt. Een groen dak is ook duurzamer. Het vangt piekmomenten in regenval op. De warmte- en geluidsisolerende waarde van mos sedum is een extra kwaliteit en omdat de bitumineuze dakbedekking niet direct aan zonlicht wordt blootgesteld, gaat deze langer mee. De gemiddelde Rc-waarde van het platte dak bedraagt circa 6,0 m² K/W.

Het gebouw ligt aan het spoor. Merk je iets van het geluid van de treinen?

Het gebouw vindt zich naast de spoorlijn Haarlem-Amsterdam. Dit brengt geluid met zich mee. Bij gesloten ramen en deuren is dit niet te horen. Er is bij een beperkt aantal woningen sprake van een verhoogd geluidsniveau van het nabijgelegen spoor indien de ramen en/of deuren zijn geopend. Dat is een aantal – niet alle – woningen aan de spoor-/Spaarneszijde. In die woningen wordt overigens een gebalanceerde mechanische ventilatie toegepast, zodat de ramen en/of deuren niet per se opengezet hoeven te worden om frisse lucht in de woning te krijgen.

Hoor je het geluid van de trein in de woningen?

Nee, door de genomen geluidsmaatregelen in het ontwerp en het isolatiepakket is het geluid van de trein in de woningen niet te horen. We houden een ruime marge aan. De woningen die grenzen aan de spoorzijde hebben te maken met een gemeten gemiddelde geluidsdruk van 67 dB. De woningen zijn bij gesloten ramen voorbereid op een gemiddelde geluidsdruk van 74 dB.

Procedure en verkoop

Wat is de status van de bouwvergunning?

Het uitwerkingsplan (bestemmingsplan) is onherroepelijk. De bouwvergunning wordt waarschijnlijk medio oktober verleend. De vergunning is dan – indien er geen bezwaar wordt ingediend – eind november onherroepelijk.

Als er bezwaar komt, hoe lang zal dat duren?

Er kan bezwaar gemaakt worden en aansluitend kan er theoretisch ook nog een bezwaarprocedure bij de rechtbank worden opgestart. Mocht er bezwaar gemaakt worden, dan kan er afhankelijk van het bezwaar een inschatting van de mogelijke doorlooptermijn en daarmee de eventuele vertraging tot de start bouw worden afgegeven.

Hoe kom ik aan de verkoopinformatie?

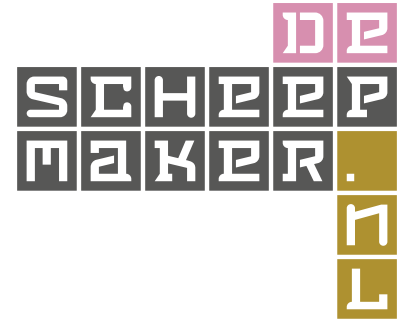
De plattegronden, beknopte technische omschrijving en het verkoopproces staan op de projectwebsite. Na de inschrijftermijn worden de geïnteresseerden door de makelaar uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens dit gesprek krijg je een inlogcode voor HomeDNA. HomeDNA is een online woningdossier met alle gegevens per klant met een persoonlijk woningdossier. Alle relevante documenten zoals o.a. verkooptekening, technische omschrijving, meer- en minderwerklijst, stelposten, informatie over de keuken en het sanitair, de koop- en aannemingsovereenkomst, de splitsingsakte en splitsingstekeningen kun je hier terugvinden.

Wat is bereidsstellingsprovisie?

Dat is de provisie die door een bank gerekend kan worden voor het verlengen van een financieringsofferte. Je financieel tussenpersoon kan je laten weten of dit voor jou van toepassing is en wat de eventuele kosten zijn.

Moet er 10% waarborgsom over de VON-prijs of alleen de koopsom van het onroerend goed worden betaald?

De 10% waarborgsom moet binnen twee weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst worden gestort op de derdenrekening van de notaris Krans Helmig Stuijt en wordt gerekend over de VON-prijs.



Bij hoeveel procent gaat het project ook daadwerkelijk gerealiseerd worden?

Indien 75 procent verkocht is, zal het project worden gerealiseerd.

Zijn de aansluitingen van gas, water, elektra, kabel en telefonie inbegrepen?

Ja, je dient echter wel zelf een leveringscontract met de verschillende leveranciers af te sluiten.

Zijn er naast de omgevingsvergunning nog andere vergunningen die geregeld moeten worden?

Er dient een vergunning/melding aangevraagd te worden voor de grondsanering. Voor het bouwen naast het spoor gelden weer andere regels. Hiervoor dient een vergunning aangevraagd te worden bij ProRail. Beide vergunningen worden tijdig aangevraagd.

Tijdens de bouw

Wanneer starten de werkzaamheden en hoe lang gaat het duren tot oplevering?

Als er geen bezwaar komt op de vergunning starten we in het eerste kwartaal van 2018 met de sloop- en saneringswerkzaamheden. Dit zal ongeveer 3 a 4 maanden in beslag nemen. Aansluitend op de sloop- en saneringswerkzaamheden wordt gestart met de nieuwbouw. De verwachting is dat de realisatie van het gebouw 18 maanden zal duren.

Is er een aanspreekpunt tijdens de bouw?

De aannemer sluit met de kopers een aannemingsovereenkomst en is het eerste aanspreekpunt voor de kopers. De aannemer heeft een kopersbegeleider die voor de kopers gedurende het gehele bouwproces als aanspreekpunt fungeert. Wibaut BV is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en het projectmanagement en zal namens de ontwikkelaars bij het project betrokken blijven gedurende het gehele proces.

Wordt er gebruik gemaakt van een afbouwgarantie?

De woning zal met SWK garantie- en waarborgregeling worden verkocht. De aannemer verstrekt een SWK garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie. Daarnaast is er de garantie dat de woning wordt afgebouwd wanneer de oorspronkelijke aannemer tijdens de bouw van de woning (c.q. het appartementengebouw) failliet gaat.

Wat voor garantie wordt er gegeven?

De woningen worden op basis van de SWK garantie- en waarborgregeling gerealiseerd. SWK hanteert stringente eisen voor de aangesloten aannemers. SWK schrijft de aanneemtermijnen, de garanties en de inhoud van de aannemingsovereenkomst voor aan de aannemer.

Kan de koopovereenkomst na het tekenen door een van de partijen worden ontbonden?

Een koopovereenkomst kan worden ontbonden op basis van een financieringsvoorbehoud (indien men geen financiering kan krijgen en dit kan aantonen) en het niet verkrijgen van de omgevingsvergunning binnen 9 maanden na ondertekening. Ook hebben kopers na het tekenen van de koopakte een week bedenktijd.

Wat is bouwrente?

Bouwrente is de rente over de reeds vervallen bouwtermijnen als je de woning koopt terwijl er al met de bouw is begonnen. Ook de rente over de bouwsom (bouwtermijnen) die u door een hypothecaire lening financiert wordt bouwrente genoemd. Tot slot wordt de rente berekend over een betaalbaar gestelde bouwtermijn die te laat wordt voldaan, ook dit wordt bouwrente genoemd.

Mogen er meerdere aannemers werken op het bouwterrein?

Je kunt pas na de oplevering een andere aannemer toegang geven tot je woning voor het verrichten van extra werkzaamheden.

Wat betekent meer- en minderwerk financieel?

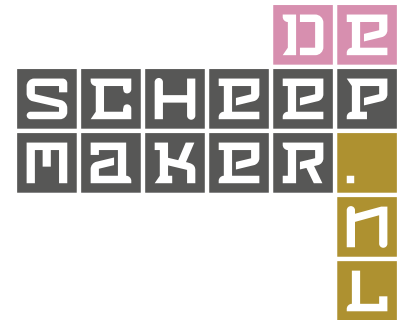
De ontwikkelaar heeft in de onderhandeling met de aannemer afgesproken dat er bij minderwerk marktconforme bedragen worden 'teruggegeven' en bij meerwerk marktconforme bedragen worden gerekend. Er wordt op basis van deze afspraken een transparant en eenduidig prijsbeleid gevoerd waarin geen extra kortingen zijn voorzien.

Kan ik mijn eigen sanitair laten installeren?

De ontwikkelaar heeft samen met de aannemer een overeenkomst gesloten met Sjartec en Dicks voor het sanitair en de tegels. Deze bedrijven hanteren de prijzen die de leveranciers van de producten voorschrijven via catalogi en/of het internet. Omwille van deze vaste afspraken en de door de aannemer te verlenen garantie is het niet mogelijk om zelf materialen aan te leveren. Het tegelwerk en het sanitair dient, vanwege de garantie, in de appartementen ook door de projectaannemer te worden geplaatst. De kopers van de 10 kadewoningen kunnen op basis van een meer- en minderwerkaanbieding van de aannemer besluiten om bijvoorbeeld het sanitair na oplevering zelf of door derden te laten plaatsen. Er zijn dan aangepaste garantievoorwaarden van toepassing.

Kan de indeling van de badkamer gewijzigd worden?

De woningen zijn voor zover technisch en ten aanzien van de vergunning mogelijk is, indelingsvrij. Dat geldt ook voor de badkamer. Het meer- en minderwerk werkt volgens het principe dat je terugkrijgt wat je minder afneemt en extra moet betalen voor de extra benodigde materialen en manuren. Het kan zijn dat de gewenste wijzigingen een nieuwe verkoop- en werktekening vereisen. Deze kosten worden dan in rekening gebracht.



Zijn er deadlines voor het doorgeven van keuzes voor de indeling en de afwerking van de woning?

Ja, de deadlines ten aanzien van de keuzes voor de indeling en afwerking worden door de kopersbegeleider van de bouwer met je gecommuniceerd.

Kan ik ook casco kopen?

Op aanvraag kan de aannemer je een minderwerkbegroting voor een casco oplevering doen toekomen. Je dient er rekening mee te houden dat bepaalde werkzaamheden exclusief door de ontwikkelaar aangestelde aannemer dienen te worden uitgevoerd. Schachten, meterkasten, constructieve wanden kunnen niet verplaatst worden. Indien je zelf of door derden werkzaamheden wilt laten uitvoeren, dan gelden hiervoor spelregels die door de aannemer met je worden afgestemd. Daarbij zal er ook een beperktere garantieregeling van toepassing zijn. Een casco badkamer kan alleen bij de 10 kadewoningen. In alle overige appartementen wordt het sanitair en tegelwerk door de aannemer geplaatst.

Wat is een indicatie van de stelpost voor de keuken?

Voor alle woningen zijn keukens ontworpen. De prijzen en daarmee de stelposten van deze keukens zijn afhankelijk van de grootte van de woning en liggen tussen de € 7.500 en € 13.000. Tijdens de verkoopgesprekken vanaf 2 oktober ontvang je de verkoopdocumentatie waarin de keukenofferte is opgenomen.