



FAQ THE ORCHARD II FASE 2

ALGEMEEN

WAAR LIGT THE ORCHARD?

Het bouwproject The Orchard bestaat uit The Orchard I en The Orchard II en ligt aan de Steenvoordelaan in Rijswijk. The Orchard is een onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Bogaard Stadscentrum. Bogaard stadscentrum ligt tussen de Prinses Beatrixlaan en de Steenvoordelaan en tussen de Generaal Spoorlaan en de Sir Winston Churchillaan.

HOEVEEL WONINGEN KOMEN ER?

Het totale project The Orchard behelst in totaal 509 appartementen, variërend van huur tot koop. The Orchard I bestaat uit 407 huurappartementen. The Orchard II bestaat uit 75 huurappartementen en 27 koopappartementen. In de tweede verkoopfase, die op 6 maart 2025 start, gaan de laatste koopappartementen in verkoop.

HOE MELD IK ME AAN ALS GEÏNTERESSEERDE?

Aanmelden als geïnteresseerde voor The Orchard II kan digitaal via <https://orchard-rijswijk.nl/#aanmelden>. Dit doe je door jouw gegevens achter te laten in de aanmeldomgeving.

Let op: Aanmelden is nog geen officiële inschrijving!

HOEVEEL WONINGEN KOMEN ER?

Het totale project The Orchard behelst in totaal 509 appartementen, variërend van huur tot koop. The Orchard I bestaat uit 407 huurappartementen. The Orchard II bestaat uit 75 huurappartementen en 27 koopappartementen. In de tweede verkoopfase, die op 6 maart 2025 start, gaan de laatste koopappartementen in verkoop.



BOUWPROCES

GELDT ER EEN VOORVERKOOPPERCENTAGE?

Nee, dat is voor deze fase van de ontwikkeling niet meer aan de orde. De vergunningen zijn verleend en de bouw is reeds gestart.

WANNEER WORDT HET PROJECT OPGELEVERD?

De oplevering staat gepland in 2026.

WANNEER WORDT GESTART MET DE BOUW?

De bouw is reeds in 2023 gestart en de oplevering staat gepland in 2026.

VERKOOPPROCES EN PLANNING

WANNEER GAAT THE ORCHARD II IN VERKOOP?

Op 6 maart 2025 gaan de laatste koopappartementen van The Orchard II in verkoop. Door een account aan te maken op de projectwebsite word je door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden.

HOE KOM IK IN AANMERKING VOOR EEN WONING?

Vanaf start verkoop op 6 maart 2025 is het mogelijk om je via het digitale inschrijfformulier in je persoonlijk account op de projectwebsite definitief in te schrijven. Je wordt meegenomen in de toewijzing als het digitale inschrijfformulier vóór de sluitingsdatum ondertekend is aangeleverd. Als het digitale inschrijfformulier na de sluitingsdatum ondertekend is aangeleverd, word je genoteerd als reserve kandidaat (mits alle bouwnummers onder optie staan). De toewijzing vindt plaats op basis van de interesse en financiële haalbaarheid (op basis van een geüploade financiële check) van de kandidaat.

HOE CREËER IK EEN VOORRANGSPPOSITIE?

Een geüploade financiële check zorgt ervoor dat je een voorrangspositie hebt ten opzichte van kandidaten die geen financiële check bij hun inschrijfformulier voegen. Dit geldt ook voor biedingen zonder voorbehoud van financiering; ook wanneer je geen financiering nodig hebt, dien je een financiële check uit te laten voeren en te uploaden!

Wij adviseren je om zoveel mogelijk bouwnummers in te vullen, om je kans op een woning te vergroten. Er wordt overigens niet gekeken naar de datum of het tijdstip waarop je het digitale inschrijfformulier hebt geüpload tijdens de inschrijfperiode.

WAT IS EEN FINANCIËLE CHECK?

Een financiële check is een document dat je moet aanleveren/uploaden bij de inschrijving op een nieuwbouwwoning. Hierin verklaart de hypotheekadviseur dat er geen problemen verwacht worden voor het rondkrijgen van de noodzakelijke financiering.

BEN IK VERPLICHT OM EEN FINANCIËLE CHECK AAN TE VRAGEN BIJ DE HYPOTHEEKSHOP OF RABOBANK?

Je bent niet verplicht om een financiële check aan te vragen bij de genoemde partijen. Wij kijken altijd objectief naar de financiële haalbaarheid. Dus het staat je uiteraard vrij deze aan te vragen bij jouw huidige hypotheekverstrekker en/of bank.

HOE WORDEN DE APPARTEMENTEN VERKOCHT?

Vanaf start verkoop is alle verkoopdocumentatie als download beschikbaar op de website. Denk hierbij aan de VON prijslijst, de technische omschrijving en de koperskeuzelijst. Na de toewijzing vindt een persoonlijk gesprek plaats waarbij een optie genomen kan worden op een specifiek bouwnummer. Optietermijn duurt maximaal een kalenderweek. Binnen de optietermijn dient u een keuze te maken om over te gaan tot de koop van het appartement. Het tekenen van het koopcontract vindt in principe digitaal plaats.

HOE WORDEN DE APPARTEMENTEN TOEGEWENZEN?

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.

Als er voor een bepaald bouwnummer meerdere kandidaten hun voorkeur hebben aangegeven, vindt de toewijzing plaats aan de meest concrete kandidaten. Wij kijken via een geautomatiseerd systeem daarbij als eerste naar de financiële haalbaarheid (de geüploade financiële check).

Wij adviseren je om zoveel mogelijk bouwnummers in te vullen, om de kans op een woning te vergroten. Er wordt overigens niet gekeken naar de datum of het tijdstip waarop u het digitale inschrijfformulier hebt geüpload tijdens de inschrijfperiode.

Heb je geen toewijzing ontvangen of schrijf je je na de inschrijfperiode digitaal in, dan word je genoteerd als reserve kandidaat.

FINANCIERING

WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM (VON)?

Vrij Op Naam betekent dat u koopt inclusief belasting (21% BTW) en inclusief bijkomende kosten zoals:

- Bouw- en grondkosten
- Alle woningen zijn voorzien van een badkamer en toilet met tegels & sanitair
- Privé parkeerplaats in de parkeergarage van The Orchard I
- Kosten van architect en overige adviseurs
- Toezichtkosten tijdens de bouw
- Eenmalige aansluitkosten --nutsvoorzieningen: elektra, water en riolering
- Notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van uw woning
- Omzetbelasting (21% BTW). Eventuele wettelijk bepaalde verhogingen van het btw-tarief worden doorberekend
- Kosten Certificaat SWK

WAT ZIT ER NIET BIJ V.O.N. INBEGREPEN?

- Kosten voor eventueel meerwerk kopers opties
- Keuken
- Advies- en bemiddelingskosten voor hypothecaire lening
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, cai en nutsvoorzieningen
- Notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek
- Renteverlies tijdens de bouw

HEB IK NA HET TEKENEN VAN DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST EEN BEDENKTIJD?

Na het ondertekenen en ontvangen van de koop- en aannemingsovereenkomst door beide partijen heb je een bedenktijd van drie dagen.

WAT IS EEN VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)?

Voor de koopappartementen in The Orchard II en de parkeerplaatsen in The Orchard I geldt dat je samen met jouw burens eigenaar bent van het gebouw. Om het onderhoud en beheer hiervan te borgen, wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van deze gemeenschappelijke delen. Als koper word je, samen met de andere eigenaren, lid van de VvE. Bij het lidmaatschap van de VvE horen servicekosten.

WAT WORDEN DE SERVICEKOSTEN VAN MIJN APPARTEMENT?

Deze dienen nog definitief te worden vastgesteld en zijn afhankelijk van de grootte van het appartement. De voorlopige servicekostenbegroting gaat uit van EUR 18,- servicekosten per breukdeel per jaar. Voor een gemiddeld appartement met 84 breukdelen betekent dit een bedrag van EUR 1.512,- per jaar, zijnde EUR 126,- per maand. NB: ook voor de parkeerplaats in The Orchard I zullen er servicekosten verschuldigd zijn.

MAG IK EEN EIGEN NOTARIS KIEZEN?

Nee, de projectontwikkelaar werkt met een vaste projectnotaris, zijnde Notariskantoor Brummelhuis uit Amsterdam.

WELKE ZEKERHEID HEB IK DAT MIJN APPARTEMENT WORDT AFGEBOUWD?

De aannemer bouwt alle woningen onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Als eigenaar van het appartement heb je hiermee de garantie van een kwalitatief goede woning. Bovendien biedt de regeling de zekerheid dat de woning wordt afgebouwd mochten zich onverhoopt problemen bij de aannemer voordoen. Daarboven ben je verzekerd van herstel van gebreken gedurende de garantietermijn. Voor uitgebreide informatie. Zie website SWK.

HEB IK GARANTIE OP DE WONING EN ZO JA HOELANG?

Een van de voordelen van nieuwbouw is de garantie op de bouwkundige kwaliteit. Deze garantie (en bijbehorende periodes) is vastgelegd in de garantieregeling van SWK.

WANNEER START IK MET BETALEN?

Zodra het appartement is toegewezen aan de kandidaat-koper ontvangt hij/zij de verkoopstukken ter beoordeling. Onderdeel van deze stukken is een overzicht van de (verstrekken en resterende) bouwtermijnen.

De door SWK vastgestelde bouwtermijnen zijn gerelateerd aan de voortgang van de bouw. Zodra een bepaald punt in de bouw is bereikt zal de aannemer de betreffende termijn in rekening brengen. Nu er reeds is gestart met de bouw, zijn er reeds vervallen bouwtermijnen. Deze vervallen bouwtermijnen zullen, tezamen met de grondkosten en eventueel verschuldigde rente, in één keer bij het passeren van de akte van levering worden afgerekend.

WAT IS TRANSPORTRENTE/GRONDRENTE?

Dit is de rente berekend vanaf datum overeenkomst of zoveel eerder of later als vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst tot aan de datum van het passeren van de leveringsakte.

Het percentage van deze rente is in de overeenkomsten vastgesteld. Deze rente wordt transportrente/ grondrente genoemd en is wel fiscaal aftrekbaar.

WANNEER MOET IK MIJN HYPOTHEEK ROND HEBBEN?

Een financiële check kan reeds voor aankoop worden gedaan. Nadat je de overeenkomsten hebt getekend, kun je een hypotheek aanvragen. Kort hierna word je door de notaris uitgenodigd om de leveringsakte en hypotheekakte te tekenen. Op dat moment is het nodig om de hypotheek rond te hebben, dit wil je uiteraard zo spoedig mogelijk geregeld hebben zodat je de zekerheid van financiering hebt. Wanneer er een financieringsvoorbehoud wordt gemaakt, dient de hypotheek vóór het verlopen van de termijn voor het financieringsvoorbehoud rond te zijn.

STEL DAT IK MIJN HYPOTHEEK NIET ROND KRIJG, ZIT IK DAN AAN DE KOOP VAST?

Indien er sprake is van een voorbehoud van financiering bij de koop- en aannemingsovereenkomst is er sprake van een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een hypotheek. Dus indien je onverhoopt de hypotheek niet rond krijgt, kun je – mits is voldaan aan de daarvoor in de overeenkomsten opgenomen voorwaarden! – de overeenkomst ontbinden.

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

HOE DUURZAAM WORDT THE ORCHARD?

Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten woningen voldoen aan de eisen die gelden voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat betekent dat de appartementen zeer duurzaam zijn en voldoen aan de eisen die op dit moment gelden.

WELKE ENERGIE LABEL HEEFT HET APPARTEMENT?

Omdat het appartement nog in aanbouw kan er enkel een bandbreedte worden af gegeven voor wat betreft de energielabel. De definitieve energielabel kan dus pas worden bepaald bij oplevering en wordt mede beïnvloedt door de ligging, omvang en oriëntatie van het appartement in de definitieve berekening die bij oplevering wordt aangeboden. Het definitieve energielabel kan mogelijk A+, A++ of A+++ zijn. Het kan voorkomen dat er verschil zit tussen woningen onderling. Dit is afhankelijk van hetgebruiksoppervlak versus het verliesoppervlak, waarbij het verliesoppervlak de gevels, vloeren en daken zijn.

WELKE INSTALLATIES WORDEN TOEGEPAST IN DE WONING?

Jouw nieuwe woning is voorzien van onder andere warmte- en koude levering vanuit een WKO-systeem, mechanische ventilatie, rookmelders, data aansluitingen, zwevende dekvloeren met vloerverwarming en koeling, videofooninstallatie met videocamera en spreek- luistertoestel. Voor nadere toelichting hierover verwijzen wij je door naar de technische omschrijving.

WELKE COLLECTIEVE INSTALLATIES ZULLEN WORDEN TOEGEPAST?

De algemene ruimtes zullen worden voorzien van de volgende zaken:

- Centrale verlichting in algemene (verkeers-)ruimten, bergingen en privé-bergingen
- Bellentableau, video-/intercominstallatie
- Lift
- Boiler werkkast
- Hydrofoor
- Centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
- Wandcontactdozen in de algemene (verkeer-)ruimten
- Opladers scootmobiel
- Opladers fietsenstalling
- Gevel en glazenwas onderhoudsinstallatie
- Collectieve WKO-installatie
- Beregeningsinstallatie voor de plantenbakken

HOE WORDT DE WARMTELEVERING VERZORGD IN MIJN WONING?

In jouw nieuwe woning levert InWarmte de warmte, koude en het warme tapwater. Jouw toekomstige woning is aangesloten op een collectief WKO-systeem (warmte-koude-opslag). Met dit energiesysteem ben je voorbereid op de toekomst en altijd verzekerd van duurzame warmte en koude.

WAT IS EEN WKO-SYSTEEM:

Een WKO-systeem slaat de warmte die in het gebouw zit onder de grond op in een bron en de koude in een andere bron. In de winter gebruiken we de warmte uit de warme bron om jouw woning te verwarmen. Als deze warmte is gebruikt en afgekoeld, wordt het opgeslagen in de koude bron. In de zomer werkt het precies andersom, dan wordt het water uit de koude bron gebruikt om jouw woning te verkoelen. Als het water is opgewarmd, wordt het water opgeslagen in de warme bron.

In de technische ruimte (in The Orchard I) wordt de warmte voor de ruimteverwarming en het warme water met een collectieve warmtepompinstallatie verder verwarmd. De warmte, koude en het warme water komen jouw woning binnen via de afleverset. Zo kun je jouw woning altijd aangenaam verwarmen en krijg je altijd warm water uit de kraan. Het systeem is gasloos en draait op duurzaam opgewekte elektriciteit. Als het nodig is, kunnen we met een luchtwaterwarmtepomp extra verwarmen. Het is belangrijk om te weten dat het energiesysteem jouw woning verwarmt met lage temperaturen, dit betekent dat het langer duurt om de woning te verwarmen en je voor ruimteverwarming het beste een vaste temperatuur aan kunt houden.

HEBBEN DE WONINGEN EN APPARTEMENTEN VLOERVERWARMING?

Alle appartementen hebben vloerverwarming en zelfs vloerkoeling.

IS EEN KEUKEN IN DE VON-PRIJS INBEGREPEN?

De appartementen worden zonder keukeninrichting geleverd. Wel worden de installatie voorzieningen aangebracht op de basis-positie zoals op de nul tekeningen keukens is aangegeven ten behoeve van:

- Vaatwasser (enkele wandcontactdoos + beluchte tapkraan + afvoer)
- Oven of combi-oven (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
- Kookplaat (Perilex aansluiting op aparte kookgroep 2x230V)
- Afzuigkap (enkele wandcontactdoos)
- Koel-/vriescombinatie (enkele wandcontactdoos)
- Filterstopkranen (koud- en warm water) ten behoeve van aansluiten keukenmengkraan
- Afvoer ten behoeve van spoelbak
- 3 standen schakelaar WTW-unit
- 2x dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad)
- Loze leiding t.b.v. bijvoorbeeld een elektrische boiler voor kokend water

IS ER SANITAIR VOORZIEN?

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat sanitair dat staat opgenomen in de technische omschrijving.

KAN IK OOK KIEZEN VOOR EEN CASCO OPLEVERING TEN AANZIEN VAN SANITAIR EN TEGELWERK?

Wij raden je aan om de koperskeuzelijst (bijlage bij de aannemingsovereenkomst) en de kieswijzer te lezen voor vragen aangaande de afbouw en afwerking in het appartement.

WAAR KAN IK STRAKS PARKEREN?

Elk appartement heeft 1 parkeerplaats in de parkeergarage van het naastgelegen gebouw The Orchard I.

ZIJN ER DEELAUTO'S BESCHIKBAAR (IN DE NABIJE OMGEVING)?

In de parkeergarage zullen deelauto's worden gefaciliteerd door de eigenaar van The Orchard I. Het is nog niet duidelijk welk concept zal worden gekozen.

KAN IK EEN EXTRA PARKEERPLAATS KOPEN?

Ja, het is bij The Orchard II beperkt mogelijk om (extra) parkeerplaatsen te kopen.

WAAR KAN MIJN BEZOEK PARKEREN?

Bezoek kan parkeren op de openbare parkeerplaatsen in de buurt, er bestaat géén recht op een parkeervergunning.

HOE WORDT HET STALLEN VAN FIETSEN GEREGLD?

Er is een ruime, gezamenlijke fietsenstalling.

KAN IK MIJN ELEKTRISCHE (FIETS)EN OPLADEN IN DE GEZAMENLIJKE FIETSENSTALLING?

Ja, In de gezamenlijke fietsenstalling is rekening gehouden met opladen van elektrische fietsen, zoals omschreven in de Technische Omschrijving.

IS ER EEN LIFT?

Ja, The Orchard II beschikt over een liftinstallatie.

HOE WORDT DE (GEDEELDE) OPENBARE RUIMTE ONDERHOUDEN?

De openbare buiten ruimte zal worden aangelegd en onderhouden door de gemeente Rijswijk.

WELKE VOORZIENINGEN ZIJN ER IN DE BUURT?

Bogaard stadscentrum, waarvan The Orchard deel uitmaakt, beschikt over een ruim aanbod aan winkels en voorzieningen. Ook de OV-verbindingen zijn zeer goed.

KAN IK EEN BEZICHTIGING VAN MIJN HUIS IN AANBOUW INPLANNEN?

Het is niet mogelijk om het nog niet gebouwde appartement te bezichtigen. Zodra er sprake is van een koop, wordt de koper in contact gebracht met de wooncoach. Tijdens dit gesprek komen onder andere de volgende punten aan bod:

- We nemen een kijkje in het woningdossier;
- Het proces tot en na de sluitingsdatum wordt toegelicht;
- We bekijken de woningplattegrond;
- Jouw wensen en alle vragen worden besproken;
- We kijken alvast vooruit naar de showroom afspraak in de Warehouse.

Meer uitleg hierover tref je in de kieswijzer.

ZIJN ER AL PRIJZEN VOOR MEERWERKOPTIES BEKEND?

Bij start verkoop komen de meest relevante verkoopstukken als download op de website te staan. Hierin staat onder andere de kieswijzer opgenomen, waarin uitleg wordt gegeven over de afbouw mogelijkheden.

Zodra het appartement is toegewezen aan de kandidaat-koper ontvangt hij/zij de verkoopstukken ter beoordeling. Onderdeel van deze stukken is een koperskeuzelijst (bijlage bij de aannemingsovereenkomst), waarin de meerwerken staan opgenomen.

KAN IK VOOR EEN ANDERE LEVERANCIER KIEZEN VOOR HET TEGELWERK EN SANITAIR?

Ja, dat kan. Wel wordt dan een gelimiteerde garantie afgesproken over de vervallen onderdelen. Deze wens kan in het persoonlijke gesprek met de wooncoach worden doorgenomen. In het gesprek kan dan goed worden toegelicht welke garanties vervallen en wat de consequenties (risico's) zijn. Hiermee kan dan, in eigen beheer en onder eigen verantwoordelijkheid ná oplevering invulling worden gegeven aan de persoonlijke wensen. Tijdens de bouwwerkzaamheden van de woning zijn werkzaamheden door derden (niet onder contract/ verantwoordelijkheid van de aannemer) niet mogelijk. Meer hierover lees je terug in de koperskeuzelijst (bijlage bij de aannemingsovereenkomst) en de kieswijzer, deze zijn opgenomen in de downloads.