Wegwijzer bij aankoop van een woning in Zaans Pijl

Dank voor je belangstelling voor de appartementen in het nieuwbouwproject Zaans Pijl in Wormerveer. Zaans Pijl is ontwikkeld door Ontwikkelcombinatie De Nijs/UBA Zaandam B.V. Het ontwerp is afkomstig van SeARCH Architecten. Met deze wegwijzer bij aankoop willen wij de gang van zaken rondom de verkoop van Zaans Pijl duidelijk op een rijtje zetten.

Zaans Pijl, 55 appartementen en 1 boothuis
De woningen in Zaans Pijl geven je uitzonderlijk veel vrijheid. 55 gloednieuwe appartementen en één uniek Boothuis met royale indelingen, grote buitenruimtes of dakterrassen met uitzicht over de Zaan. Hier woon je onderhoudsarm en modern, zonder concessies aan stijl of comfort.

Het ontwerp is geïnspireerd op het historische fabrieksgebouw dat hier heeft gestaan. Hierop zijn letterlijk de contouren van de oorspronkelijke fabriek geprojecteerd. De appartementen hebben allen een ruim balkon en/of royaal dakterras gelegen aan de Zaan met een fraai en royaal uitzicht. In Zaans Pijl zijn mooie groene daken aanwezig rondom de terrassen. Zaans Pijl bestaat uit 55 koopappartementen variërend van ca. 74 m² tot 212 m² gebruiksoppervlak en een Boothuis van ca. 147 m2 gebruiksoppervlakte. In Zaans Pijl woon je aan het water met een gezamenlijke binnentuin.

De woningen worden voorzien van zeer energiezuinige installaties voor verwarmen, koelen, warm tapwater en ventilatie. Dat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Comfortabel in de winter, aangenaam koel in de zomer. Dit dankzij de vloerverwarming/-verkoeling met slimme thermostaat.

Alle woningen hebben een tuin, terras of balkon als buitenruimte en worden duurzaam en gasloos.
De diverse woningtypen zijn onderverdeeld in:
- Boothuis van ca. 147 m²
- Golden Hour appartementen van ca. 74 tot 80 m²
- Vrije Vogel appartementen van ca. 96 m²
- Avondbries appartementen van ca. 111 m²
- Vergezicht appartement van ca. 123 m²
- Horizon appartementen van ca. 154 m²
- Vrijheid appartementen van ca. 170 m²
- Vrijheid Penthouse appartement van ca. 170 m²
- Beaufort appartementen van ca. 167 m²
- Extravaganza appartementen van ca. 154 tot 212 m²

Ligplaats
Voor Zaans Pijl worden robuuste steigers en 25 ligplaatsen aangelegd. Om optimaal te genieten van het leven aan het water wordt de mogelijkheid geboden om bij het appartement je eigen sloepplaats/ligplaats te kopen. Met je sloep aan de steiger vaar je vanuit de Zaan zo door het Wormer- en Jisperveld, of zelfs naar het IJ, Amsterdam, Alkmaardermeer of Markermeer. De afmetingen van de ligplaatsen zijn 5x15m, 3,5x10m, 6x10m of 5x12m.

Het Boothuis heeft geen steiger maar kan wel een boot aanleggen bij de tuin.

Badkamer en toilet
De appartementen van Zaans Pijl worden volledig uitgerust met een luxe badkamer(s) en toilet en bieden veel comfort. De vloer van de badkamer en toiletruimte wordt voorzien van vloertegelwerk afmeting 600 x 600 mm en een wandtegelafmeting van 300 x 600 mm. De kleur van de wand- en vloertegels van toilet en badkamer wordt omschreven in de sanitairbrochure.

Keuken
De appartementen van Zaans Pijl worden opgeleverd zonder keuken, maar wél met de benodigde elektra- en aansluitpunten, om een keuken te kiezen via bijvoorbeeld Intermat en te realiseren die past bij jouw smaak en woonwensen.

Gemeenschappelijke fietsenstalling, parkeren, openbare binnenplaats en berging
Zaans Pijl beschikt over een gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond met een dubbellaags fietsparkeersysteem, hoog/laag. Alle appartementen krijgen naast een eigen berging een twee- of drietal fietsparkeerplekken en deze worden voorzien van benummering. De binnentuin van Zaans Pijl is openbaar en eigendom van de bewoners van Zaans Pijl en zal volgens visie van de architect worden ingericht. Er komen 56 parkeerplaatsen in totaal en elke woning heeft een eigen parkeerplaats. In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeervoorzieningen beschikbaar waaronder parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor elk appartement is er een eigen berging beschikbaar, deze bevinden zich op de eerste t/m de derde verdieping in het silo gebouw. Het Boothuis heeft een inpandige berging.

Parkeerbeleid Wormerveer
Meer informatie over het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad staat op de site van de gemeente: www.zaanstad.nl.

Juridische informatie
Zaans Pijl wordt gebouwd op eigen grond.

Website en informatie
Uitgebreide informatie over Zaans Pijl vind je in de verkoopdocumentatie op de website van het project: www.zaanspijl.nl. Op de website vind je informatie over dit unieke project en bijzonderheden van de verschillende woningen, evenals de prijslijst. In de technische omschrijving staat het afwerkingsniveau van de woningen uitgebreid omschreven.

Inschrijfprocedure en start verkoop
Je kunt je vanaf **zaterdag 11 april 2026** om **11:00 uur** inschrijven voor één van de fraaie woningen. Heb je interesse in één of meerdere woningen, vul dan het inschrijfformulier op de site volledig in en geef je voorkeuren voor bouwnummers aan, op volgorde van jouw voorkeur. Jouw inschrijving is geheel vrijblijvend en geeft geen recht op toewijzing. Je kan maximaal één inschrijving inleveren, dubbele inschrijvingen worden niet geaccepteerd. Belangstellenden die samen willen kopen dienen zich samen, op één inschrijving, aan te melden.

Deadline inschrijving
De inschrijving sluit op **dinsdag 28 april 2026** om **17:00 uur**. Hierna worden de woningen toegewezen. De makelaar zal degene die een woning hebben toegewezen gekregen gaan benaderen vanaf **1 mei 2026**.
De verkoper behoudt te allen tijde het recht van gunning. Op basis van de op het digitale formulier aangegeven voorkeur(en) voor bouwnummer(s) word je, bij beschikbaarheid van woningen, uitgenodigd voor een verkoopgesprek. De verkoopgesprekken dienen bij voorkeur plaats te vinden binnen één week na uitnodiging daartoe.

Het verkoopgesprek
In het verkoopgesprek ontvang je de aanvullende informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van een appartement over te gaan. Zoals onder andere concepten van de koop- en aannemingsovereenkomst, splitsingsakte, aanvullende notariële stukken en technische stukken, waaronder de verkoopcontracttekeningen, technische omschrijving en informatie over kopersmeer- en minderwerk. Daarnaast geven wij jou een uitgebreide toelichting op het project en alle facetten die met de aankoop van een woning te maken hebben. Tijdens het gesprek wordt eveneens nader ingegaan op de financiële kanten

van het kopen van een woning. Wil je nu al graag meer informatie over mogelijkheden en projectfinancieringen en/of een gesprek met een adviseur, dan kan dat uiteraard. Je kunt dan contact opnemen met de Rabobank of met Bert van Vulpen hypotheken, zie op de website onder “Financiering” voor de gegevens van de Rabobank of Bert van Vulpen hypotheken. Indien zo overeengekomen, wordt aan het einde van het gesprek aangegeven op welke woning (bouwnummer) en tot welke datum je een optie hebt gekregen. De optieperiode is maximaal vijf dagen vanaf datum van het verkoopgesprek.

Mocht je in eerste instantie (nog) niet uitgenodigd kunnen worden, dan plaatsen wij jouw inschrijving op de reservelijst en word je benaderd wanneer er alsnog een woning voor je beschikbaar komt.

Financiering
Bij nieuwbouw betaal je de koopaanneemsom in termijnen. De hypotheek die hiervoor wordt afgesloten wordt op een speciale rekening gezet: het bouwdepot. Vanuit het bouwdepot worden de rekeningen van de verkoper en aannemer betaald. Het is belangrijk dat er wordt gelet op punten zoals geldigheidsduur van de offerte, grondrente, rente tijdens de bouwperiode, rentevergoeding bouwdepot, inbreng eigenwoningreserve, etc.

Om er voor te zorgen dat je een financiering op maat krijgt aangeboden, zijn meerdere zaken van belang. Zie de projectsite onder het kopje “Financiering” voor meer informatie over de financieringsmogelijkheden die de Rabobank en Bert van Vulpen hypotheken bieden. Overigens ben je vrij om een hypotheekadviseur te kiezen.

Gunstige hypotheek tarieven Rabobank en/of Bert van Vulpen hypotheken
De woningen van Zaans Pijl voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen van de Rabobank. Omdat je een energiezuinige woning koopt en als je een betaalrekening hebt bij de Rabobank, dan levert dit een rentekorting op van 0,35%. De Rabobank biedt een offerte termijn van minimaal 12 maanden. De rentevergoeding op het bouwdepot is gelijk aan de hypotheekrente en geldt voor 2 jaar.

De erkende hypotheekadviseurs van Bert van Vulpen hypotheken hebben ook antwoord op al jouw hypotheekvragen. Ze hebben toegang tot een breed scala aan geldverstrekkers, waaronder banken, hypotheekverstrekkers en andere financiële instellingen. Dit stelt hen in staat om verschillende hypotheekopties te vergelijken en de meest geschikte voorwaarden te vinden die passen bij jouw specifieke behoeften en financiële situatie.

Energielabel
Als je een energiezuinige woning koopt mag je meer lenen. Hoe beter het energielabel, hoe meer leenruimte je krijgt. De gedachte hierbij is dat je de energiekosten waar je op gaat besparen kunt gebruiken voor je hypotheeklasten. Met een nieuwbouwwoning in Zaans Pijl zit je per definitie goed door de geldende energiezuinige regelgeving waar nieuwbouwwoningen aan moeten voldoen. Een nieuwbouwwoning in Zaans Pijl krijgt een voorlopig energielabel A++. Bij een woning met het energielabel A++ kun je een maximale extra leenruimte van € 20.000 krijgen.

Fiscale aftrekbaarheid hypotheek
Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kan zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van je hypotheek, de afsluit-kosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van jouw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor je persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij je om hierover contact op te nemen met je eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

Wat betekent V.O.N.?
De koopsom en de aanneemsom van het appartement zijn Vrij Op Naam (V.O.N). Vrij Op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een woning zijn gemoeid, in de koopsom en de aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Notariskosten ten behoeve van akte van levering en splitsingsakte;
- Makelaarscourtage;
- Verkoop- en overdrachtskosten;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Architect-, constructeur- en overige adviseurshonoraria;
- Kadastraal inmeten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, het WKO-systeem, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet;
- Waarborgcertificaat van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

De Vrij Op Naam som is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Let op: bij nieuwbouw betaal je geen overdrachtsbelasting. Eventuele financieringskosten zijn niet bij de koop- en de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Je kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en eventuele rente over grondkosten of over vervallen, maar nog niet betaalde termijnen van de bouw. Tevens zijn onder andere de administratiekosten en de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet inbegrepen.

Kosten WKO installatie
De woning is voorzien van vloerverwarming en vloerverkoeling. De benodigde warmte en koude wordt opgewekt door middel van een collectieve bodemlus in combinatie met een individuele warmtepomp en deze is in eigendom.

Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst
In dit project wordt gewerkt met een gescheiden koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO). Indien je besluit om de woning van jouw keuze aan te kopen maken wij met jou een afspraak voor het tekenen van de KO en AO. De KO en AO worden opgemaakt aan de hand van de persoonsgegevens, die je op het inschrijfformulier hebt ingevuld. Het is niet toegestaan om andere personen op de contracten te laten zetten dan die op het formulier staan en hebben meegedaan aan de inschrijving. In de KO en AO worden ook ontbindende voorwaarden opgenomen voor het verkrijgen van een passende financiering. De KO en AO zullen door de makelaar worden toegelicht waarbij je aansluitend de KO en AO zal ondertekenen.

Naar de notaris
Gelden er geen ontbindende of opschortende voorwaarden meer, dan maakt notariskantoor Brummelhuis te Amsterdam binnen de in de koop- en de aannemingsovereenkomst vastgestelde periode een afspraak met jou voor het tekenen van de akte van levering en (eventueel) de hypotheekakte. De concepten van de diverse akten en de nota van afrekening worden je vooraf toegestuurd. Voor meer informatie over de notaris, kan je terecht op de website www.notariskantoorbrummelhuis.nl .

Kopersbegeleiding
Nadat je de KO en de AO hebt ondertekend, word je door de kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en/of minderwerk toe te lichten. Meer informatie is te vinden in de kopersmeer- en minderwerklijst.

Gedurende het bouwproces van je woning word je middels het digitaal kopers platform (VolgjeWoning) met nieuwsberichten periodiek op de hoogte gehouden van de gemaakte vorderingen.

SWK Garantie- en waarborgregeling
Zaans Pijl wordt gebouwd met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van SWK. De SWK garantie bestaat uit twee onderdelen. In eerste instantie biedt het waarborgcertificaat een afbouwgarantie. Daarnaast biedt het certificaat een kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kan je nalezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website www.swk.nl. Ook informeren wij jou hierover tijdens het verkoopgesprek.

Vereniging van Eigenaars (VvE)
Koop je een woning in Zaans Pijl, dan ben je, na notariële levering bij de notaris, naast eigenaar van het door jou gekochte appartementsrecht ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het complex. Je wordt samen met alle andere eigenaren lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Alle leden samen behartigen de gemeenschappelijke belangen, onder andere het onderhoud op lange termijn en een aantal – verplichte – verzekeringen. Jij betaalt als lid van de VvE maandelijkse servicekosten. Een nadere toelichting hierop volgt in het verkoopgesprek.

Vragen?
Wij hopen je hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd. Heb je nog vragen over de verkoopprocedure, over de financieringsmogelijkheden of over andere zaken, dan vernemen wij dat graag. Het verkoopteam is bereikbaar via:

bertvanvulpen
makelaars+hypotheken

Bert van Vulpen makelaars + hypotheken
Tel: (075) 647 2060
E-mail: nieuwbouw@bertvanvulpen.nl

Met vriendelijke groet,
Verkoopteam Zaans Pijl

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voorbehouden.

11 april 2026