

WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het daarom van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Daarom adviseren wij u om de onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

BETROKKEN PARTIJEN

Dit bouwplan is een initiatief van VanWonen Projecten B.V. te Zwolle (hierna te noemen: de ontwikkelaar). De ontwikkelaar is voor u de contractpartij waarmee u de koopovereenkomst voor de grond sluit. VanWonen heeft de verkoop van de woningen ondergebracht bij Thuis Nieuwbouwmakelaars uit Groningen. De bouw van de woningen wordt uitgevoerd door Dons en Troost b.v. uit Staphorst, hierna te noemen: de bouwer). De bouwer is voor u dan ook contractpartij waarmee u de aannemingsovereenkomst sluit voor de bouw van uw woning. De bouwer zal de bouwtermijnen bij u in rekening brengen. De kopersbegeleiding wordt tevens verzorgd door Aannemersbedrijf Dons en Troost b.v. en bestaat onder andere uit de afhandeling van meer- en minderwerk en informatieverstrekking omtrent de bouw. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: Huizinga De Vries Notarissen uit Leek.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Indien u besluit een woning te kopen, sluit u met de ontwikkelaar een koopovereenkomst en met de bouwer een aannemingsovereenkomst af. Het ondertekenen van deze twee overeenkomsten brengt drie verplichtingen met zich mee. Ten eerste bent u verplicht de koop- en aanneemsom te betalen. Ten tweede is de ontwikkelaar verplicht tot de levering van de grond. En ten derde is de bouwer verplicht tot het bouwen van uw woning, tenzij eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden uit de koop- en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder).

Nadat de overeenkomsten door u, de ontwikkelaar en de bouwer in zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Een exemplaar van de koopovereenkomst wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van levering opstelt. Een exemplaar van de aannemingsovereenkomst wordt naar de bouwer gezonden, die daarmee het waarborgcertificaat bij Woningborg aanvraagt.

BEDENKTIJD

Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomsten ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomsten aan u ter hand zijn gesteld.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de ontwikkelaar en bouwer verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van de ontwikkelaar en bouwer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij een nieuwe opschortingsdatum voor.

KOOP- EN AANNEEMSOM

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- architecten- en constructeurhonorarium en kosten van overige adviseurs;
- verkoopkosten;
- notarishonorarium en kadastrale kosten ten behoeve van de leveringsakte;
- gemeentelijke leges (incl. omgevingsvergunning);
- kadastrale uitmeting;
- omgevingsvergunning;
- aansluitkosten elektriciteit, water en riolering;
- aansluitmogelijkheden in de meterkast voor media en communicatie;
- verzekeringskosten gedurende de bouw;
- Woningborg-certificaat;
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend).

BIJKOMENDE KOSTEN VOOR KOPER

Niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen zijn de kosten die verband houden met het eigendom, de financiering en het bewonen van de woning, zoals:

- financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van het meer- en minderwerk;
- aansluitkosten inclusief bekabeling ten behoeve van media en communicatie;
- bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (één en ander conform de koop- en aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg).

BETALING KOOP- EN AANNEEMSOM

De betaling van de koop- en aanneemsom vindt plaats in een aantal termijnen, welke zijn vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst. De betreffende termijnfacturen van de aanneemsom worden door de bouwer toegezonden. De betalingstermijn staat hierop vermeld. De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koopovereenkomst. Hiervan ontvangt u geen factuur, maar deze staan vermeld op de nota van afrekening van de notaris. Als u de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de notaris.

Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele rente over de vervallen termijnen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die u vooraf ter controle ontvangt. Voor termijnen die vervallen na de notariële levering dient u zelf voor betaling te zorgen, eventueel vanuit uw bouwdepot. Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling door de bouwer aan u gefactureerd worden.

FINANCIERING

Meestal is voor het bekostigen van een woning het aangaan van een financiering benodigd. Het verkoopteam kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. U kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u (indien nodig) overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit gebeurt door middel van een 'akte van levering' waarbij de grond en eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventuele vervallen termijnen) is aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten ondertekend: de akte van levering van de grond en eventuele opstallen (deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar) en de (eventuele) hypotheekakte met betrekking tot de financiering die u van de geldgever krijgt (deze kosten zijn voor uw rekening).

ERFDIENSTBAARHEDEN

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden te vestigen. In dat geval zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt tevens voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen/bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels, omheiningen van de percelen en achterpaden conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020 van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Ongeacht wat in de technische omschrijving en verkooptekeningen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving en verkooptekeningen daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

Contactgegevens:

Woningborg N.V.

Postbus 805

2800 AV GOUDA

T. 0182 – 58 00 04

W. www.woningborggroep.nl

E. info@woningborggroep.nl

INDELING BOUWTERREIN

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatste bekende gegevens van de gemeente, op de situatietekening aangegeven. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

BODEM

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de thans geldende eisen met betrekking tot de milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan ten uitvoer te brengen.

ARTIST IMPRESSION EN TEKENINGEN

De in de sfeerbrochure opgenomen perspectieftekening is een artist impression (ruw vertaald: 'indruk van de kunstenaar'). De artist impression is gemaakt om u een indruk te geven van de woning die u overweegt te kopen. Er kunnen verschillen tussen deze impressie en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impression kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die we nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend.

De op de gemeubileerde plattegronden en tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op tekening aangegeven en in de sfeerbrochure omschreven maten zijn 'circa' maten. Tijdens de bouw kunnen zich noodzakelijke aanpassingen voordoen die leiden tot maataanpassing. De op tekening aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen, enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enz.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

De verkoopstukken zijn zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Daarnaast behoudt de bouwer zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de verkooptekeningen of technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard wordt u over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig geïnformeerd.

MEER- EN MINDERWERK

De eventuele standaardopties zijn in de standaard meer- en minderwerklijst van de bouwer aangegeven. Deze lijst zal in een vroegtijdig stadium door het verkoopteam aan u worden overhandigd. Deze standaardopties moeten naast de koop- en aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. De kosten hiervan maken geen deel uit van de koop- en aanneemsom. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door u 25% mag worden gefactureerd door de bouwer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte (75%) wordt gefactureerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna. Wat uitgevoerd kan worden wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken proberen we zo goed mogelijk te honoreren. We moeten er namelijk voor zorgen dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Voor dit project wordt door Dons en Troost de kopersbegeleiding ingezet om u na aankoop van de woning verder te begeleiden en te informeren.

UITVOERINGSDUUR

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij het leggen van de ruwe begane grondvloer van uw woning. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van kalenderdagen staat aangegeven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens een planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de bouwer een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunt u geen rechten ontleen.

VERZEKERINGEN

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is uw woning verzekerd door de bouwer middels een zogenaamde CAR-verzekering (Construction Allrisk). Vanaf de opleveringsdatum dient u de woning zelf te verzekeren.

OPLEVERING/ SLEUTELOVERHANDIGING

Ongeveer twee weken voordat uw woning gereed is, krijgt u van de bouwer een uitnodiging voor de definitieve oplevering. De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- gezamenlijk met afgevaardigde(n) van de bouwer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) uw woning;
- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een 'proces-verbaal van oplevering', welke door beide partijen wordt ondertekend;
- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen, doch uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering.

Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen, wordt door de bouwer een bankgarantie afgegeven bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom. Vóór het moment van oplevering dient u de volledige aanneemsom te hebben voldaan op de bankrekening van de bouwer. Een en ander volgens artikel 12 van de Algemene Voorwaarden van Woningborg. De bankgarantie valt vrij aan de bouwer na 3 maanden, tenzij u aan de notaris mededeelt dat de bankgarantie dient te moeten worden gehandhaafd.

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woningen behorende terrein wordt ontdaan van afval afkomstig uit de bouw. Afhankelijk van het jaargetijde wordt het buitenschilderwerk later opgeleverd. Bij de oplevering van de woning ontvangt u een handleiding waarin aanwijzingen opgenomen zijn voor onder andere:

- onderhoud en gebruik van ventilatie-unit;
- onderhoud en gebruik van verwarmingsinstallatie;
- materialenoverzicht.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u de bouwer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Voorbeelden van het 'werken' van materialen zijn dat er bij stukadoorswerk in de hoeken krimpscheurtjes kunnen ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt de bouwer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

TOT SLOT

Een woning is meer dan een dak boven jouw hoofd. De aankoop van een woning is voor veel mensen de belangrijkste uitgave van hun leven. Een beslissing waarbij u niet over één nacht ijs wilt gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook na het lezen van deze informatie nog een aantal vragen zijn. Neem dan gerust contact op met Thuis Nieuwbouwmakelaars. Zij willen u graag verder helpen.