

# Aankoopinformatie

**U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een nieuwbouwwoning. Een bijzondere gebeurtenis waarmee een grote financiële verantwoordelijkheid gepaard gaat. Het is van groot belang, dat de gang van zaken rondom het kopen van een nieuwbouwwoning zoals de procedures en de voorwaarden helder zijn. Met onderstaande informatie willen wij dit voor u in beeld brengen. We adviseren deze informatie zorgvuldig te lezen en als er vragen zijn, dan horen wij het graag.**

## DE MAKELAAR

De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de nieuwbouwwoningen. De makelaar zal u informeren over alle relevante zaken rondom het project en het verkoopproces. Aan de door de makelaar en/of zijdens de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke (contract) stukken en/of schriftelijke toezeggingen van Drecht Capital B.V. (verkoper) zijn bindend.

## KOOPSOM VRIJ OP NAAM (V.O.N)

Een woning wordt “vrij op naam” verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn inbegrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte) verkoopkosten van de makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool- en elektriciteitsleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties worden doorberekend.

## BEDENKTijd

Tot een week na ingang van de bedenktijd kan de koper (in de overeenkomst ‘verkrijger’ genoemd) zonder opgave van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van een kalenderweek gaat in, een dag nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst heeft ondertekend en een kopie daarvan als ontvangstbewijs heeft ontvangen. Het verdient aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk per brief met bewijs van terpostbezorging of email met ontvangstbevestiging te versturen.

## HET TEKENEN VAN DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs eventueel vermeerderd met de in de overeenkomst genoemde rente, terwijl de verkopende partij door medeondertekening verplicht is tot de bouw van de woning en de levering van de daar bijbehorende grond. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht van de grond zal opmaken.

## FINANCIERING VAN UW WONING

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs kunnen u hierin adviseren. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen. Hypotheekadviseurs staan voor u klaar om u vakkundig te informeren over de financiering. Informeer bij de makelaars naar de contactgegevens.

## **OPSCHORTINGSDATUM**

In de overeenkomsten worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen wij u een nieuwe opschorting datum voor.

## **EIGENDOMSOVERDRACHT**

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht van de grond vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening van op die dag het totale bedrag (inclusief bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen uit de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden bij de notaris in het algemeen twee akten getekend:  
De akte van eigendomsoverdracht van de grond;  
De hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop- en/of aannemingsovereenkomst;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de geldgever.

## **WANNEER MOET U GAAN BETALEN?**

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe u gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert, u wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een rekening toegestuurd krijgt. Als bijvoorbeeld de vloer van uw woning aangebracht is, kan dat als een termijn aangerekend worden. Door middel van een factuur wordt dan een bepaald deel van de aanneemsom in rekening gebracht. De termijnregeling staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige woning gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u, nadat u de koop- en/of aannemingsovereenkomst getekend heeft, al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering van de grond bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert termijnnota's toegestuurd. Deze nota's moeten door u of uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

## **HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW**

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen bouwtermijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betalingen zorgdraagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## **OPLEVERING EN SLEUTELOVERHANDIGING**

Wanneer de woning gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met ons uw woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Inmiddels heeft u dan ook van ons de eindafrekening ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan (inclusief meer- en minderwerk) en de akte van levering van de grond is getekend, ontvangt u de sleutels van de woning. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

## **5% GARANTIE- OF OPLEVERINGSREGELING**

De zogenaamde 5% regeling geeft u als koper financiële garantie/zekerheid met betrekking tot geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning. De regeling werkt als volgt: u stort 1 dag voor de oplevering 5% van de opleveringstermijn, deze blijft daar 3 maanden staan en/tot alle opleverpunten zijn afgehandeld.

## **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

Uiteraard willen wij u als koper in de gelegenheid stellen uw woning aan uw persoonlijke wensen aan te passen, daarom hebben wij een kopers keuzelijst samengesteld. Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving en Bouwbesluit.

## **MEER- EN MINDERWERK**

Meerwerk respectievelijk minderwerk is tegen verrekening mogelijk mits het technisch en volgens de voorschriften haalbaar is. De voortgang van de bouw mag er niet door worden verstoord. De koper zal in het bezit worden gesteld van een kopers keuzelijst met mogelijke alternatieven, waaruit de koper tegen verrekening een keuze kan maken. De stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekening datum van de koop- en/ of aannemingsovereenkomst is hierbij bepalend. Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, zullen na oplevering van de woning plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van de omgevingsdienst Zuid Holland Zuid en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

## **AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN**

Met het oog op de aanvraag voor de levering van water en elektra zullen wij u tijdig informeren. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen.

## **AANSLUITKOSTEN**

De aansluitkosten van water en elektra zijn in de koop- en aanneemsom begrepen. Het aanvragen en de eventueel hieruit voortvloeiende kosten voor telefoon en CAI-aansluitingen dienen door de koper te gebeuren. De kosten voor ingebruikstelling van de installaties, zoals bijvoorbeeld verbruik (droogstoken) van de installaties tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer. Bij de oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd.

## **DIVERSEN**

In het Bouwbesluit, waarin eisen zijn beschreven die de wet stelt aan de uitvoering van bouwwerken, worden begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer, hal en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt gesproken over verblijfsruimten, verkeersruimten en onbenoemde ruimten.

Terminologie Bouwbesluit:

- Verblijfsruimte woonkamer, keuken en slaapkamers
- Verkeersruimte hal, overloop
- Onbenoemde ruimte buitenberging, zolder
- Buitenruimte tuin.

Het kan voorkomen dat een verblijfsruimte en of verblijfsgebied niet geheel voldoet aan de volgens het Bouwbesluit benodigde daglichttoetreding. Door gebruikmaking van de zogenaamde krijstreepmethode wordt toch voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit betekent dat de verblijfsruimte en/of verblijfsgebied rekenkundig ten behoeve van de daglichttoetreding verkleind is. Voor enkele van de verblijfsgebieden in de woning is ook gebruik gemaakt van deze methode. Dit heeft echter geen consequenties voor de bruikbaarheid van de betreffende ruimte.

## **ENERGIE PRESTATIE NORM (EPN) EN ISOLATIEWAARDEN**

Bij de bouw van deze woning is voldaan aan de eisen zoals vastgelegd in de geldende Energie Prestatie Norm (EPN). Dit betekent dat het gebouw voldoet aan de wettelijk voorgeschreven energieprestatiecoëfficiënt (EPC), waarmee wordt gewaarborgd dat het gebouw energiezuinig is en voldoet aan moderne milieueisen. Bij transformaties van monumentale of karakteristieke panden is zoveel mogelijk rekening gehouden met de architectonische waarde en de specifieke beperkingen. In dergelijke gevallen zijn alternatieve energiebesparende maatregelen getroffen, zoals het toepassen van hoogrendementstechnieken, energiezuinige installaties en aanvullende isolatiemaatregelen waar technisch haalbaar. Door deze aanpak combineert dit transformatieproject modern woon- en werkcomfort met een duurzame en energiezuinige uitvoering, passend bij de hedendaagse eisen.

## **MAATVOERING EN MATERIAALKEUZE**

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben. Indien dit architectonische of technische wijzigingen zijn, behoudt de aannemer zich het recht voor om af te wijken van het in de technische omschrijving gestelde, zonder dat dit afbreuk zal doen aan de kwaliteit. Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclamatie of ontbinding van de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

## **VERZEKERING**

De aannemer verzekert tijdens de bouw de woningen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u de woning zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

## **VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop- en of aannemingsovereenkomst behoren;
- Het bouwbesluit;
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Gemeentelijke voorschriften of verordeningen.

## **VOORBEHOUD**

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties in de plattegronden getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden tussen artist impressies en inhoud van de technische omschrijving of verkooptekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

## **APPARTEMENTSRECHT**

U koopt een appartement. Dit betekent dat het woonhuis deel uitmaakt van een complex met diverse woningen. Het gehele gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten waarbij dus iedere afzonderlijke woning een deel uitmaakt van het grotere geheel. Dit alles wordt opgenomen in een splitsingsakte waarbij iedere woning een uniek complexnummer krijgt. Het appartementsrecht dat u koopt, is een exclusief gebruiksrecht op het gebruik van uw woning. Daarnaast heeft u het mede-gebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimtes zoals de entree, het trappenhuis, de lift en het gemeenschappelijke terras of galerijen.

## **VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)**

Bij wet is bepaald dat u automatisch lid wordt van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE moet zorgen voor beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het wooncomplex. De VvE komt doorgaans 1 keer per jaar bijeen om besluiten te nemen over onderhoud en beheerszaken. De VvE stelt notulen op en stelt een financieel jaarverslag op. Ieder appartement betaalt een maandelijkse bijdrage voor de VvE waarvan de hoogte wordt bepaald op basis van o.a. een meerjarige onderhoudsbegroting en de grootte van een appartement. Met de maandelijkse bijdragen van alle eigenaren kan het gebouw onderhouden en beheerd worden. De vereniging sluit een opstalverzekering af waarvan de premie wordt doorberekend in de maandelijkse VvE bijdrage.