

OVEREENKOMSTEN

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de makelaar heeft u twee overeenkomsten getekend voor de koop van uw appartementen. Met het tekenen van de koopovereenkomst koopt u de grond en met het tekenen van de aannemingsovereenkomst geeft u opdracht tot de bouw van een appartement. De twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Als ook de ontwikkelaar de overeenkomsten heeft getekend, ontvangt u een kopie van beide overeenkomsten. De originele exemplaren worden naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

In de overeenkomsten zijn zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden leest u in de overeenkomsten.

Bij uw aannemingsovereenkomst hoort een eigen algemene toelichting en de algemene voorwaarden. Daarin worden voor de koop en bouw van appartementen onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn. Bijvoorbeeld:

- **Gevolgen van wijzigingen in de bouw;**
- **Controle op uitvoering.**

De koopsom van uw appartement is vrij op naam (V.O.N.). De volgende kosten zijn inbegrepen:

- **Geldende btw-percentages;**
- **Omgevingsvergunning;**
- **Garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);**
- **Makelaarscourtage verkoper;**
- **Enmalige huisaansluiting elektra, gas, water en CAI tot in de meterkast;**
- **Notariskosten ten behoeve van de akte betreffende juridische levering.**

Niet inbegrepen zijn:

- **Entreekosten kabelexploitant;**
- **Administratiekosten aanvraag levering gas, water en elektra;**
- **Kosten verbonden aan het sluiten van een hypotheeklening;**
- **Hypotheekrente en eventuele bouwrente;**
- **Notariskosten voor de hypotheekakte.**

De aannemingsovereenkomst wordt opgesteld conform het modelcontract van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarnaast is een aantal aanvullende artikelen opgenomen welke specifiek betrekking hebben op dit project. De in de overeenkomsten vermelde bijlagen maken (mits van toepassing) onderdeel uit van deze overeenkomst. De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de SWK Garantie- en Waarborgregeling (zie ook het onderdeel "Garanties en Zekerheid" in deze map).

Bouwtermijnen

Als u een nieuwbouwwoning koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, stort de hypotheekverstrekker het door u geleende bedrag op een depotrekening. Op deze rekening wordt het geld voor de grondkosten, aanneemsom en verschuldigde rente 'geparkeerd'. De grond-, termijn- en rentefacturen worden tijdens de bouw vanaf deze rekening betaald.

De grondkosten en de tot het moment van het notariële transport vervallen bouwtermijnen, worden bij de notaris betaald. Wij zijn gerechtigd om, zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst, rente in rekening te brengen. Deze kosten worden door de notaris voor u inzichtelijk gemaakt.

Na het notarieel transport ontvangt u de facturen van de bouwtermijnen van ons. Steeds wanneer de bouw zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur voor deze termijn. Deze facturen stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker, zodat die voor betaling kan zorgdragen.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op onze bankrekening moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zal verstrijken tussen het moment waarop uw hypotheekverstrekker de betaling uitvoert en het moment waarop het bedrag op onze bankrekening wordt bijgeschreven.

U betaalt voor oplevering alle bouwtermijnen. Voor uw zekerheid dat eventuele gebreken die bij oplevering zijn geconstateerd en mogelijke gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering van uw appartement voordoen tijdig worden afgehandeld hebben wij bij de notaris een bankgarantie gedeponereerd ter hoogte van 5% van de aanneemsom.

NOTARIËLE DOCUMENTEN

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van de grond en stelt de leveringsakte en de hypotheekakte op. De notaris nodigt u uit om de leveringsakte te ondertekenen, zodra is voldaan aan alle opschorten voorwaarden. Dit zijn de 'hobbels' die wij moeten nemen voordat de bouw kan starten, zoals het verkopen van voldoende woningen en het verkrijgen van de Omgevingsvergunning. Deze opschortende voorwaarden staan genoemd in uw overeenkomst.

U ontvangt een schriftelijke bevestiging als aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Die schriftelijke bevestiging noemen wij de Goednieuwsbrief en ontvangt u vanuit BPD.

Leveringsakte

Met de leveringsakte, ook wel transportakte of overdrachtsakte genoemd, gaat het eigendom van de grond over van de verkoper naar de koper. Het is de juridische levering van de woning. De feitelijke levering is de oplevering tussen de verkoper en koper.

In de leveringsakte zijn alle bindende voorwaarden omschreven die van belang zijn na het tijdstip van transporteren. Deze akte vormt het afrondende koopcontract.

De notaris zorgt voor inschrijving bij het Kadaster. In het Kadaster worden alle eigendomsaktes ingeschreven. Dit is een openbaar register, waar iedereen kan opvragen wie de eigenaar van een appartement is. Zodra de eigendomsakte is ingeschreven, krijgt u een afschrift daarvan thuisgestuurd.

Splitsingsakte

De splitsingsakte is een notariële akte waar in staat hoe het complex is opgedeeld en welk aandeel elke eigenaar moet bijdragen in de kosten van het complex. Wat precies in de akte moet staan staat omschreven in de wet in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek. Bij de splitsingsakte hoort een splitsingstekening. In de splitsingstekening is aangegeven welke delen van het complex tot de gemeenschappelijke delen behoren, en welke delen bestemd zijn voor de individuele eigenaren. Zowel de splitsingsakte als de splitsingstekening worden ingeschreven bij het kadaster en zijn voor iedereen opvraagbaar, dus ook voor niet-leden van de VvE. Als u een appartement koopt krijgt u ook altijd een kopie van de splitsingsakte van de notaris.

De wet schrijft voor dat de splitsingsakte ook een reglement of een verwijzing naar een van de vier modelreglementen moet bevatten. De akte kan ook aanvullingen of wijzigingen bevatten op het modelreglement waarnaar wordt verwezen. Wilt u precies op de hoogte zijn van wat precies op uw complex van toepassing is, lees de splitsingsakte en het (model)reglement dan gelijktijdig; de kans is groot dat de akte aanvullingen en aanpassingen op het reglement bevat.

Als dit het geval is, is de akte doorslaggevend.

Behalve het reglement of modelreglement zoals in de splitsingsakte staat (of waarnaar de akte verwijst) kan de vereniging een huishoudelijk reglement hebben. Een dergelijk huishoudelijk reglement hoeft niet in het kadaster te worden ingeschreven maar kan wel bindende bepalingen voor de bewoners bevatten. Het huishoudelijk reglement mag echter niet in strijd zijn met de splitsingsakte, splitsingstekening of het reglement. Is dit wel het geval, dan prevaleren de voornoemde documenten.

Bankgarantie

Wij vragen een 'oplever' bankgarantie aan voor alle appartementen en deze wordt voorafgaand aan de geplande oplevering van de eerste woning gedeponneerd bij de notaris.

De bankgarantie voor uw appartement is geldig tot drie maanden na oplevering van uw appartement. De geldigheid vervalt automatisch na deze periode. De notaris regelt vervolgens dat de bankgarantie verlaagd wordt tenzij u schriftelijk aan de notaris en aan ons doorgeeft de bankgarantie te willen handhaven, omdat er gebreken bestaan. U geeft hierbij aan welk bedrag er nog vastgehouden moet worden. Dit bedrag moet in verhouding staan tot de herstelwaarde van het gebrek.

Zijn alle gebreken verholpen, dan geeft u dit ook door aan de notaris zodat hij alsnog de (gedeeltelijke) bankgarantie laat vrijvallen voor uw woning.

CONTRACTTEKENINGEN

De contracttekeningen maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Tekeningen

De situatietekening geeft de verkaveling van het project aan, de ligging van uw appartement ten opzichte van het noorden en daar waar van toepassing wordt de erfafscheiding van/bij het complex aangegeven.

Aan uw appartement is een woningtype en bouwnummer toegekend. Deze zijn ook aangegeven op de situatietekening. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en/of de volgorde van oplevering. Hierover wordt u separaat geïnformeerd.

De plattegronden tonen de indeling van uw appartement, inclusief bijbehorende maatvoering. De geveltekeningen tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de raam- en deurkozijnen en bijbehorende draairichting.

Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen en de positie van de installaties zijn indicatief. Deze zijn niet geschikt voor het bestellen van maatproducten, zoals meubels en stoffering.

Wij raden u aan de exacte maatvoering, eventueel met uw leverancier, ter plaatse op te meten. U krijgt hiervoor gelegenheid tijdens een kijkmiddag (zie ook hoofdstuk 'Goed Geïnformeerd').

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Technische Omschrijving vormt een onderdeel van uw koop-/aannemingsovereenkomst en beschrijft de uitvoering, materialen en installaties van de standaard appartementen en de algemene ruimte(n).

De Technische Omschrijving is opgebouwd uit meerdere delen.

- 1) Algemene informatie;
- 2) Technische uitwerking;
- 3) Kleur- en materiaalstaat.

Wijzigingen tijdens de bouw

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk aan u kenbaar via een 'erratum' (voor overdracht notaris) of een 'wijziging op initiatief van ondernemer' (na overdracht notaris).

De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.

GARANTIE EN ZEKERHEID

SWK

Op uw appartement is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u?

SWK is destijds opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning financieel risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan. In het geval wij tijdens de aanbouwperiode van de woning dus onverhoopt in financiële moeilijkheden komen, regelt SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij dat uw appartement zonder meerkosten voor u wordt afgebouwd. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

SWK voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- **Beoordeling en inschrijving van bouwplannen;**
- **Verwerking van aanvragen en afgeven van het waarborgcertificaat;**
- **Klachtenregistratie en klachtenbemiddeling.**

Meer informatie over SWK vindt u op hun website: www.swk.nl.

Garantie- en Waarborgregeling

SWK-garantie houdt in dat wij ons garant stellen dat uw appartement aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Wanneer het appartement bouwkundige mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op deze garantie en zijn wij, wanneer deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. SWK is belast met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling.

De SWK Garantie- en Waarborgregeling gaat drie maanden na oplevering in. In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een termijn korter dan zes jaar en sommige onderdelen zijn uitgesloten van garantie. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Voor meer informatie over de garantiebepalingen verwijzen wij u naar de documenten van SWK.

Garantie- en Waarborgcertificaat

U ontvangt van SWK het Garantie- en Waarborgcertificaat. Het certificaat is appartement gebonden. Dit houdt in dat wanneer u in de toekomst uw appartement verkoopt, de garantie automatisch overgaat op de volgende koper.

Als u besluit tot het laten uitvoeren van 'minderwerk', vervalt uiteraard de SWK-garantie van dat betreffende onderdeel. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen te laten voldoen aan het Bouwbesluit verschuift dan van ons naar u.

Garantienormen

Wij geven de garantie dat uw woning voldoet aan de volgende garantienormen:

- De Bouwbesluiteisen voor nieuwbouwwoningen, die van toepassing zijn op de verkregen bouwvergunning;
- Constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn, onder normale omstandigheden, deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie en er in de garantieregeling geen beperkingen zijn opgenomen.

Wijzigingen na oplevering

Natuurlijk kunt u na oplevering van uw appartement in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Hierbij dient u bij het (laten) uitvoeren van aanpassingen rekening te houden met de consequenties wat betreft de garantiebepalingen en met de voorschriften zoals opgesteld in het huishoudelijk reglement door de Vereniging van Eigenaars.

De door uzelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Dit geldt ook als u na oplevering wijzigingen aan uw installatie aanbrengt. De garantie op de installatie komt dan te vervallen.

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de 'zelfwerkzaamheden' aan uw appartement na oplevering zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. Hierbij dient u het Bouwbesluit in acht te nemen. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van de rijksoverheid.