

BELANGRIJKE INFORMATIE

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het daarom van groot belang duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen. Hebt u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact op met de makelaar. Deze helpt u graag verder.

Koopovereenkomst / Aannemingsovereenkomst

Indien u besluit een woning te kopen, sluit u met de grondeigenaar een koopovereenkomst en met de aannemer, die de woning bouwt een aannemingsovereenkomst af. Het ondertekenen van deze overeenkomsten brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste verplicht u zich de koopprijs te betalen en, naar gelang de bouw vordert, de aanneemsom in termijnen. Ten tweede is de grondeigenaar door medeondertekening verplicht tot levering van de grond en de aannemer tot het bouwen van uw woning, tenzij eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder).

Nadat de overeenkomsten door u, de grondeigenaar en de aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Het andere exemplaar wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van levering opstelt.

Bedenktijd

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

Opschortende voorwaarden

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die gekoppeld zijn aan een opschortingdatum. Dat is de datum waarop verwacht wordt dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zijn deze vervuld dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomsten bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij u een nieuwe opschortingdatum voor.

Koopprijs

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

- grondkosten;
- bouwkosten incl. loon- en materiaalkostenstijging;
- architecten- en constructeurhonorarium en kosten van overige adviseurs;
- notarishonorarium en kadastrale kosten t.b.v. de leveringsakte;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges (incl. omgevingsvergunning); eventuele persoonlijke wijzigingen die extra leges tot gevolg hebben kunnen wel worden doorberekend.
- btw (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging/verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale uitmeting;
- omgevingsvergunning;
- aansluitkosten, water, riolering en elektriciteit;
- verrekening van € 100,- voor het gebruik van water en elektra vóór de oplevering van de woning.

Bijkomende kosten voor de koper(s)

De volgende kosten komen voor uw rekening:

- financieringskosten (indien van toepassing), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van het meer- en minderwerk;
- aansluitkosten incl. bekabeling t.b.v. telefooninstallatie en centraal antenne inrichting, de basisvoorzieningen hiervoor zijn in de woning opgenomen;
- bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (e.e.a. conform de koop- en aannemingsovereenkomsten).

Betaling

De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koopovereenkomst. Als u de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de verkopende partij.

De betaling van de aanneemsom vindt plaats in een aantal termijnen, welke zijn vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden u door de aannemer toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld. Stuurt u deze facturen per direct door naar uw financieel adviseur, zodat ze binnen de gestelde termijn betaald kunnen worden.

Grondkosten en bouwtermijnen die zijn vervallen 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 reeds vervallen termijnen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die u vooraf ter controle ontvangt.

De termijnen, die vervallen na de notariële levering, moet u zelf, eventueel uit uw bouwdepot, betalen nadat u een factuur hiervoor heeft ontvangen.

Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling worden gefactureerd.

Hypotheek

De makelaar 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 aannemingsovereenkomsten.

Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden, als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomsten, niet meer ingeroepen kunnen worden, u (indien nodig) overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker en de bouw is gestart, 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 eventueel vervallen bouwtermijnen) is aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van de grondeigenaar) en de (eventuele) hypotheekakte (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 en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden). Ook kan dit gelden voor onderhoud aan singels en aangrenzende sloten.

Belasting- en financiële aspecten

Als u een woning koopt, heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken.

Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn, zoals bijvoorbeeld hypotheekrente, zijn er ook een aantal éénmalig aftrekbare kosten zoals bijv. afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigenwoningforfait bij uw inkomen.

Uw hypotheekadviseur kan voor u de volledige berekening maken, zodat u goed zicht krijgt op de netto maandlasten.

Als u daarvoor in aanmerking komt, kunt u uw belastingvoordeel, in verband met aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor kunt u een verzoek indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door uw werkgever teveel ingehouden loonheffing per maand door de fiscus aan u wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet u op uw 'aangifte inkomstenbelasting'. Als u geen aangifte ontvangt, kunt u deze aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: koopt u de woning als een tweede woning of wordt deze niet uw hoofdverblijf, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor u. De Belastingdienst kan u nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.

Indeling omgeving

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Aangezien de grondeigenaar hier geen invloed op heeft, kan zij ten aanzien van afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt begonnen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

Technische omschrijving

U treft naast de tekeningen ook een technische omschrijving van de woningen aan en aanvullende relevante informatie. Mochten er na bestudering van de verstrekte informatie nog vragen zijn, dan zal de makelaar deze graag beantwoorden.

Artist impression en tekeningen

De opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: 'indruk van de kunstenaar'). De artist impressions zijn 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 hebben nagestreefd, dan ook geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de tekening 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 brochure 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 Tekeningen 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 daarvan moet worden afgeweken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Daarnaast behoudt de aannemer zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de 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 zult u over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig worden geïnformeerd door middel van een erratum.

Meer- en minderwerk

In overleg met de aannemer kan er meer- en minderwerk besproken/gekozen worden. Dit moet naast de aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen en vastgelegd worden. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit en de nutsbedrijven. De kosten van meer- en minderwerk maken geen deel uit van de koop-/aanneemsom.

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 begane grondvloer.

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 planning te werken als in de bouw. Op het moment van verkoop kan een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de aannemer een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleen.

Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is uw woning door de aannemer verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering moet u de woning zelf verzekeren.

Opschortingrecht en betaling laatste termijn

Het opschortingrecht houdt in dat de aannemer 5% van de aanneemsom, in de vorm van een bankgarantie, bij de notaris in depot zal geven. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Bij de facturering van de laatste termijn zal de notaris in een brief het stellen van de bankgarantie door de aannemer bevestigen.

Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom, daaronder begrepen het saldo van het meer- en minderwerk, aan de aannemer te betalen.

Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat uw woning gereed is, krijgt u van de aannemer een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering.

Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- gezamenlijk met afgevaardigde(n) van de aannemer 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.

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

Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken krimp-scheurtjes ontstaan. 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 aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Tot slot

Een woning is meer dan een dak boven uw 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. Neemt u dan gerust contact op met de verkopende partij of de aannemer. Deze zal u graag verder helpen.

Team

OVT Ontwikkeling