

WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN JE NIEUWBOUWWONING

| IRIS | WAALKWARTIER NIJMEGEN
14 februari 2024



DURAVERMEER

Waarmaken van ambities

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

INHOUDSOPGAVE	1
KOOP NIEUWE WONING	2
<i>Hypotheek</i>	2
<i>De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst</i>	2
<i>Appartementsrecht / Vereniging van Eigenaren (VVE)</i>	2
<i>Bedenktijd</i>	2
<i>Opschortingsdatum</i>	3
OVERDRACHT EN FINANCIËEL	3
<i>De betaling</i>	3
<i>De eigendomsoverdracht</i>	4
SWK GARANTIE- WAARBORGREGELING	5
VERKOOPDOCUMENTATIE	5
<i>Wijzigingen en voorbehoud</i>	5
<i>Artist Impressies</i>	6
<i>Tekeningen</i>	6
<i>Keuzeopties</i>	6
UITVOERING	6
<i>Planning start bouw en oplevering</i>	6
<i>Maatvoering en inrichting</i>	7
<i>Overig</i>	7
<i>De oplevering</i>	7
<i>Gebruik water, warmte en elektra tijdens de bouw</i>	7



KOOP NIEUWE WONING

Een woning kopen doe je niet dagelijks. Het is leuk, spannend en gaat om grote bedragen. Omdat het een belangrijke stap in je leven is, waar heel veel bij komt kijken, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwhuis/appartement. We adviseren dit gedeelte met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten.

Hypotheek

De keuze van een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Laat je op dit punt door jou hypotheek adviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren. Let op: Houd rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat je kiest voor de koop van een woning, sluit je met de ontwikkelaar BPD ontwikkeling B.V. een koopovereenkomst, hierin wordt de koop van de grond, ook wel het zogenaamde appartementsrecht geregeld. Met de bouwer Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V., een aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomsten wordt de bouw van de woning geregeld.

De overeenkomsten kunnen digitaal worden ondertekend. De kopieën van de digitaal getekende overeenkomsten wordt verspreidt naar de juiste personen, waaronder de notaris. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel leveringsakte genaamd) opmaken.

SWK verzorgt de afgifte van het SWK garantie- en waarborgcertificaat. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan de door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke (contract) stukken en/of schriftelijke toezeggingen van BPD Ontwikkeling B.V en Dura Vermeer Bouw Hengelo zijn bindend welke zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Appartementsrecht / Vereniging van Eigenaren (VVE)

Juridisch betekend dit dat je eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om jouw woning te mogen gebruiken. De eigenaren van alle appartementsrechten zijn samen eigenaar van het gehele (flat)gebouw en de gezamenlijke ruimtes. Om alles omtrent het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes te regelen wordt verplicht ook altijd een Vereniging van Eigenaars opgericht waar alle appartementseigenaren verplicht en automatisch lid worden. De verenging van eigenaren is verantwoordelijk voor het onderhoud van het gehele gebouw en de gezamenlijke ruimtes.

Bedenktijd

Als je de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, heb je één kalenderweek bedenktijd. In deze week kan je als koper zonder opgaaft van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomsten ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in op de dag nadat je de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst digitaal hebt ondertekend. Als je gebruik wil maken van de bedenktijd is het raadzaam dit schriftelijk te melden.

Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan. Rond de opschortingsdatum ontvang je 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 we een nieuwe opschortingsdatum voor.



OVERDRACHT EN FINANCIËEL

De koopprijs is in euro's en 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grondkosten en bouwkosten;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Aansluitkosten van water, elektra, riolering, warmte en koeling;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van de woning (in verband met de transportakte) en kadastrale inmeting;
- Makelaarscourtage en verkoopkosten;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan je doorberekend);
- Kosten van het waarborgcertificaat SWK;
- De kosten van het gebruik van warmte, water en elektra tot de dag van de oplevering.

Niet in de 'vrij op naam'-prijs zijn opgenomen:

- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel;
- De afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor je hypotheek;
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- Renteverlies tijdens de bouw (waarover je meer leest onder 'De betaling');
- Rente over de grondkosten, deze gaat niet eerder in dan het moment waarop de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de splitsingsakten zijn gepasseerd
- Opleveringsdeskundige (bijvoorbeeld iemand van Vereniging Eigen Huis).

De betaling

Je ontvangt na de ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verschillende soorten facturen. We sommen ze voor alle duidelijkheid op:

1. De grondfactuur:

Dit is een factuur voor de grondkosten en bijkomende kosten, de betaling vindt plaats bij notarieel transport.

2. De termijnfactuur:

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen in overeenstemming met de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvang je een termijnfactuur van Dura Vermeer.

3. De rentefactuur:

Er zijn verschillende soorten rente: 'grondkostenrente' en 'boeterente'.

a. *Grondkostenrente:*

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat je rente over de grondkosten in rekening gebracht krijgt. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

b. *Boeterente:*

Als de vervallen grondkosten en/of bouwtermijnen niet tijdig betaald worden, zal daar boeterente over in rekening gebracht worden. Het percentage van deze boeterente is in de koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

4. De meer/minderwerk-factuur:

In de aannemingsovereenkomst is ook een termijnschema voor het meer- en/of minderwerk (keuzeopties) opgenomen. Volgens het termijnschema ontvang je hiervoor een factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval wordt het bedrag met de laatste termijn verrekend of je wordt gevraagd (schriftelijk) je bankrekening kenbaar te maken, zodat wij het bedrag kunnen crediteren.

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van het huis vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van het appartementsrecht, op jouw naam komt te staan. Vanaf dat moment ben je ook automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Ook het eventuele passeren van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van jouw woning vermeld. Dat is dus de datum waarop je uiterlijk eigenaar van het huis wordt. Vóór die datum stuurt de notaris een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- grondrente vanaf valutadatum.

En eventueel:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat je geldverstrekker voor jou heeft gereserveerd en in depot blijft, zal meestal gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Als dit niet het geval is, zal je het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.



SWK GARANTIE- WAARBORGREGELING

Natuurlijk wil je er zeker van zijn dat het appartement in perfecte staat verkeerd als deze wordt opgeleverd. Om die extra zekerheid te bieden, is op het appartement de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 (SWK GWR) van toepassing, de zogenaamde 'SWK-garantie' (Stichting Waarborgfonds Koopappartementen). De grond valt niet onder de SWK-garantie.

De SWK-garantie houdt in grote lijnen in dat Dura Vermeer zich garant stelt dat jouw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning technische mankementen vertoont dan kun je een beroep doen op de SWK-garantie en worden, als deze mankementen onder de SWK-garantie vallen, verholpen. Je ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Wanneer je een woning met SWK-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende: Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Dura Vermeer zich garant voor de technische kwaliteit van de woning. Alles over de Garantie- en Waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt je in de SWK documenten.

De tekst van de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door het SWK. Je hebt dus altijd een veilig contract. In de Garantie- en Waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning. Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Wanneer een bepaling in de technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn, voor jou gelden dan steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Alles over de Garantie- en Waarborgregeling vind je in de documentatie van het SWK



VERKOOPDOCUMENTATIE

Wijzigingen en voorbehoud

De verkoopinformatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt Dura Vermeer zich het recht voor, op of aan de opstellen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt. Dit geldt ook voor afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving. De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kan je geen rechten ontleen tot het vragen van vergoeding van mindere- of meerdere kosten.

Alle informatie over het plan wordt gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente evenals van de nutsbedrijven.

De indeling op de situatie tekening van de openbare en aangrenzende terreinen (paden, groen, parkeerplaatsen, bestrating e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatste bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer.

Artist Impressies

De perspectieftekeningen op de website geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. Enkele woningen zijn bij de impressies al voorzien van mogelijke opties, en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld en zal zeer waarschijnlijk nog wijzigen. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

De bij de overeenkomst opgenomen tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening weergegeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding et cetera staan weergegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

Keuzeopties

Enige tijd na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst zal een afspraak worden gemaakt, voor een zogenaamd kopersgesprek. Tijdens dit gesprek wordt alles met betrekking tot de woning doorgenomen, de procedure wordt toegelicht, ook worden jouw vragen beantwoord. Tevens ontvang je de inlogcode voor het digitale woningdossier 'Mijn Thuis' van Dura Vermeer Bouw Hengelo BV. Hier vind je alle informatie over jouw appartement. Ook worden hier alle stukken met betrekking tot jouw keuzes geupload. Tevens heeft het dossier een chatfunctie, waarin tijdens het bouwproces gecommuniceerd kan worden met de kopersadviseur.



UITVOERING

Planning start bouw en oplevering

De uitvoeringsduur is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Zoals bekend maakt de woning onderdeel uit van een groter bouwproject. Het bouwproces zal daardoor niet altijd continu kunnen verlopen. De volgorde waarin wordt gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door de gekozen volgorde van bouwen. Er kan van de opleveringsvolgorde afgeweken worden zonder dat hieraan enig recht kan worden ontleend.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop je de sleutel van de woning in ontvangst neemt. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat wij gedurende het bouwen, naast het feit dat het nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, ook afhankelijk zijn van de weersomstandigheden, leveringen, de planning van de nutsbedrijven en andere externe partijen enz. De oplevering zal geschieden conform de voorgeschreven procedure van het SWK.

Maatvoering en inrichting

De in de tekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op; wij adviseren bij het inrichten van het huis de maten ter plaatse op te nemen tijdens de kijkdag, vóór je tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitair en installatie apparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven.

Overig

Het leidingenverloop is op het moment van verschijning van deze documentatie nog niet geheel bekend. Wel kan het zijn dat er leidingen in de dekvloeren worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren is niet toegestaan en kan schade met zich meebrengen. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie en kunnen deze beperken.

De oplevering

Tijdens het bouwtraject word je geïnformeerd over de voortgang van de bouw. De appartementen worden opgeleverd wanneer het gebouw klaar is. De oplevering vindt plaats conform de voorgeschreven procedure van het SWK. De maximale contractuele bouwtijd is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Ongeveer drie weken vóór de definitieve datum nodigen wij je uit voor de oplevering. Deze datum en tijd zijn bindend. Wees er attent op dat op deze datum ook alle facturen voldaan zijn en dat je dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank verstrekt. De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Bij de oplevering ben je samen met een vertegenwoordiger van ons aanwezig. Daarnaast kun je een deskundige uitnodigen van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis om je tijdens de oplevering bij te staan.

Gebruik water, warmte en elektra tijdens de bouw

Tijdens de bouw van de woning kunnen wij, mits aangesloten, gebruik maken van de nutsaansluitingen. Bijvoorbeeld ten behoeve van het verlichten en verwarmen van de woning en het testen van sanitaire toestellen. De kosten van deze gebruikte energie zijn voor onze rekening. Tijdens de oplevering worden de meterstanden genoteerd. Je hebt vóór oplevering voor de levering van elektra een contract gesloten met een elektra-leverancier. Voor de levering van water en warmte ben je aangewezen op de vaste leverancier. De leveranciers zullen de genoteerde meterstanden als "0-stand" gebruiken, waardoor je vanaf dát moment de kosten voor levering van elektra, warmte en water gaat betalen. Zorg er dus voor dat deze contracten tijdig worden afgesloten.

Voor de keuze van internet en tv kun je ook vóór oplevering een leverancier oftewel provider kiezen. Wij zorgen in alle gevallen voor het invoeren van de leidingen vanaf het hoofdtracé tot in de meterkast. De levering van water, elektra en warmte testen en gebruiken wij tijdens de bouw.

Het signaal ten behoeve van internet en tv wordt pas ná oplevering geleverd indien je een contract hebt afgesloten. Dit kunnen wij dus niet testen. De provider is hiervoor verantwoordelijk, omdat zij met jou een leveringsverplichting aan zijn gegaan.

Wij hopen je met deze algemene informatie op weg te hebben geholpen in het komende bouwproces. Voor meer informatie verwijzen we naar de stukken in het digitale woningdossier 'Mijn Thuis'. Voor vragen kun je ook altijd terecht bij de kopersadviseur middels de chatfunctie in het woningdossier.