



Toelichting overeenkomst(en)

Datum: 26-10-2020

Een woning kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwwoning. VORM adviseert u de koperscontractstukken met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw woning. Hieronder geeft VORM met name aan hoe de contractstukken in elkaar zitten, welke stappen doorlopen worden en wát u exact koopt als u een overeenkomst met VORM sluit.

Gesplitste koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Voor het kopen van de woning wordt in dit project een gesplitste koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst (GKA) toegepast. De verkoper van de grond is BPD Ontwikkeling B.V. De aannemingsovereenkomst wordt gesloten met VORM 6D Wonen BV.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl de verkoper(s)/ondernemers zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door de koper en verkopers is ondertekend, ontvangen de koper en het SWK hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

De koopsom (van de grond) wordt betaald bij de juridische levering. De aannemingsom (voor de bouw van de woning daarop) worden gedeclareerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De aannemingsovereenkomst geeft aan dat men, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van uitstelrente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moeten deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan.

Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wacht u tot u een factuur ontvangt, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening zijn gebracht. Indien u over "eigen geld" beschikt, betaalt u de factuur. Hebt u geen "eigen geld" en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U hebt dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen uitstelrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw

geldverstrekker, die voor de betaling zorg draagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK-bepalingen, zoals ook in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

De zogenaamde 5%-regeling is een opschortingsrecht. Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk? U dient bij oplevering alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van het eventuele meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt. Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft de bouwondernemer aan de notaris een bankgarantie. Dit geeft u de garantie dat de bouwondernemer de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Deze dienen in het algemeen binnen 15 werkbare dagen te zijn opgelost. Pas daarna wordt de bankgarantie opgeheven.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale –op die datum verschuldigde- bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten welke niet in de koop- en aannemingsovereenkomst zijn begrepen zoals:

- De uitstelrente (grondrente) over de vervallen maar niet betaalde grondtermijn;
- De uitstelrente (bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie van de hypotheek;
- Specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek. (deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke).

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de koper hierin te voorzien. Ook voor uw inboedel dient u zelf een verzekering af te sluiten.

Prijswijziging

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenwijzigingen tijdens de bouw worden dus niet verrekend.

Vrij op naam

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst van de woning is vrij op naam. Dit houdt in dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Honoraria gebouwgebonden partijen als makelaar, installatieadviseur, architect en constructeur;
- Notariskosten verband houdend met eigendomsoverdracht;

- Leges vergunningen;
- Kosten SWK;
- De eenmalige aansluitkosten van nutsvoorzieningen (elektra, CAI, water en riolering). Eventuele verplichte abonnementsgelden en eenmalige aansluitkosten ten einde een aansluiting te kunnen verkrijgen zijn niet in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst begrepen;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend) danwel overdrachtsbelasting (thans 2% en 8%);
- Kadastrale inmeting.

De kosten in verband met de financiering van uw woning, meer- en minderwerk evenals gemeentelijke heffingen en abonnementen zijn niet in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen.

De kleine lettertjes groot geschreven

- De ontwikkelaar en bouwondernemer behouden zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals in de situatie rond de woningen, zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze aanpassingen geven geen aanleiding tot enige wederzijdse verrekening met de koper.
- De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door de architect, gemeente, overheden en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, bijvoorbeeld voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is om andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat tijdige leveringen onmogelijk worden gemaakt. Alle gegevens in de verkoopstukken betreffende het plan worden uitsluitend ter informatie verstrekt.
- De eventueel op de tekening aangegeven meubelen of apparatuur dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, zij zijn niet in de coopsom begrepen.
- De eventueel op de tekening ingeschreven maten zijn “circa” en uitsluitend ter indicatie. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- Tenzij nadrukkelijk anders aangegeven zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten.
- De op de tekeningen aangegeven installaties en locaties daarvan zijn uitsluitend indicatief.
- Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, er steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopstukken zijn opgenomen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.
- Uitdrukkelijk wijzen wij er op dat tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- Alle getoonde tekeningen, artist impressions, ingekleurde plattegronden, foto's, staten, advertenties, folders, reclamemateriaal en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Evenals aan, posities van, getekend (keuken)apparatuur, wasmachine, etc.

Oplevering

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verfbestek/onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke, ten opzichte van de huidige verkooptekeningen, de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, sanitair, radiatoren en ventilatie-unit.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of “werken” van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de woning is gebouwd van “levende” materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

De woning maakt meestal deel uit van een project met meerdere woningen en woningtypen. Hierdoor kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van de door u gekochte woning niet continu zal verlopen door intervallen in de planning.

Garantie- en waarborgregeling

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

In het geval de aannemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In sommige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Uitgebreide informatie over de garantie van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) treft u online aan in uw woningdossier en op de website www.swk.nl.

Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer er gestart zal worden met de bouw en wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen (inclusief de door VORM 6D Wonen B.V. vastgestelde collectieve vakantiedagen), de weekeinden vallen niet onder werkbare dagen.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw eventuele huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen is de koop-/aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

Oplevering en sleuteloverdracht

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw woning te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw woning. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw woning.

Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen in de Projectomschrijving en/of Technische Omschrijving is bepaald en omschreven gelden onverkort voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. In geval enige bepaling in de documenten daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Energie label

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) waarmee de woning is ontworpen.

De woningen zijn ontworpen met een EPC = 0 en vallen daarmee in de categorie label A. Het energielabel wordt na oplevering uitgereikt.

Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, water en elektra, en wordt voorzien van een aansluiting op het CAI-netwerk en glasvezel. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de vrij-op-naam-prijs (von-prijs) inbegrepen.

Voor de aansluiting en levering van de nutsvoorzieningen dient de verkrijger/bewoner zelf de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige aansluitkosten, huur- en abonnementskosten verbonden.

Voor de aanleg van een eventuele telefoonaansluiting dient de verkrijger/bewoner zelf een dienst (met abonnement) aan te vragen bij KPN. Hierna zal KPN, zonder extra kosten voor de verkrijger/bewoner, een woningaansluiting realiseren. Wij verzoeken u dan ook, indien u dit wenst, zo vroeg mogelijk voor de oplevering van uw woning een telefoonaansluiting bij KPN aan te vragen zodat de aanleg van de woningaansluiting zoveel mogelijk gecombineerd kan worden voor de oplevering.

Bij een aantal woningen is mogelijk sprake van een zakelijk recht, mochten er kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen door het perceel lopen. Indien dit van toepassing is, wordt dit in de koop-/aannemingsovereenkomst dan wel leveringsakte aangegeven.

Bouwbesluit en normen

Bij het ontwerp van de woningen is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit 2012.

Om de beschrijvingen en tekeningen voor niet bouwtechnische belangstellenden leesbaar te houden is de terminologie van het Bouwbesluit in de uitwerkingen op een aantal punten aangepast. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, (open) keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- (Entree)hal en overloop in plaats van verkeersruimte;
- Toilet in plaats van toiletruimte;
- Badkamer in plaats van badruimte;
- Berging, bergruimte, zolderruimte in plaats van onbenoemde ruimte;
- Meterkast (mk) in plaats van meterruimte.

Een zolderruimte wordt in de regel ontworpen als bergruimte, onbenoemde ruimte. Door het toevoegen van opties als bijvoorbeeld een dakkapel, binnenwanden of verwarming of dergelijke verandert de functionaliteit van de ruimte niet. De ruimte blijft “onbenoemd” in de zin van het bouwbesluit en is daarmee geen verblijfsruimte.

Daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimtes (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) kan gebruik gemaakt zijn van de zogenaamde “krijtstreepmethode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit ter beoordeling van VORM 6D Wonen BV. Hierbij zijn mogelijk onbeïnvloedbare omgevingsfactoren betrokken. Hang-&Sluitwerk voldoet aan de eisen van SKG**. Er worden door VORM 6D Wonen BV geen certificaten aangevraagd en/of verstrekt.

Koperskeuze procedure

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'optielijst', met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen. Tot een nader te bepalen sluitingsdatum wordt gelegenheid geboden om persoonlijke keuzes te maken. Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet mogelijk, met uitzondering van de aangeboden meerwerkopties in de optielijst. Indien in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, zaken die niet worden aangebracht (bijvoorbeeld sanitair of tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval komt de SWK garantie (deels) te vervallen. De koper wordt hierover vooraf geïnformeerd.

Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot een door de aannemer te bepalen / bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Indien na het verstrijken van de sluitingsdata nog wijzigingen gewenst zijn, zal individueel worden bekeken of deze nog uitvoerbaar zijn of in behandeling kunnen worden genomen.

Overbouwingsrecht

De spouwmuurconstructie en buitenmuren met onderliggende funderingen van eventuele uitbouw(en) zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn waardoor de naastgelegen tuinbreedte effectief deels versmalt. Wanneer er door de verkrijger/bewoners van de naastliggende woning gekozen wordt voor een dergelijke uitbouw, zal er dus sprake zijn van een bebouwing over de erfgrans van het gekochte perceel.

Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de woningen, bijvoorbeeld instandhouding / onderhoud nutsvoorzieningen, et cetera, wordt verwezen naar de koop- en aannemingsovereenkomst en de notariële akten met bijlagen zoals de leveringsakte.

Wij wensen u veel woongenot in uw nieuwe woning.