



Toelichting belangrijke momenten
en belangrijke stukken

Gouda

45 woningen De Kolk Westergouwe Fase 3

Inhoudsopgave

Toelichting koop- en aannemingsovereenkomst	3
Toelichting facturen	4
Toelichting notaris	5
Toelichting op SWK	6
Toelichting proces-verbaal van oplevering	7
Toelichting op nutsbedrijven	8



Toelichting koop-/ aannemingsovereenkomst

Koop- en aannemingsovereenkomst

Je ontvangt van beide overeenkomsten een door beide partijen getekend exemplaar. Ook de projectnotaris ontvangt de exemplaren, zodat zij de notariële eigendomsoverdracht kunnen voorbereiden.

Bedenktijd

Bij wet is het geregeld dat je een bedenktijd krijgt bij het ondertekenen van een koop- en aannemingsovereenkomst. De wettelijke bedenktijd is drie werkdagen. Het SWK houdt een bedenktijd aan van een kalenderweek, dit is ook opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Je dient twee overeenkomsten te tekenen voor de koop van jouw woning: een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten koop je de grond (koopovereenkomst) én geef je opdracht tot de bouw van een woning (aannemingsovereenkomst). Je verplicht je tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen dat is 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 is terug te lezen in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Algemene toelichting en voorwaarden

Bij iedere koop- en aannemingsovereenkomst hoort een eigen algemene toelichting en daarnaast de standaard algemene voorwaarden. Daarin worden voor de koop en bouw van woningen onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn. Voorbeelden daarvan zijn:

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

In de overeenkomsten zijn o.a. ook regels opgenomen die betrekking hebben op:

- Tijdstip van eigendomsoverdracht van grond en huis;
- Wijze van betaling;
- Moment van oplevering.

V.o.n.

De koop- en aanneemsom van jouw woning is vrij op naam (v.o.n.). Dit wil zeggen dat onder andere de volgende kosten zijn inbegrepen:

- Grondkosten
- Notariskosten
- Kadasterkosten
- Makelaarskosten
- Architectkosten
- Huisaansluiting
- 21% BTW

Toelichting facturen

Voor notarieel transport

Voor het notarieel transport ontvang je de facturen van de reeds vervallen termijnen van VOF Westergouwe. Je hebt het recht om te wachten met betalen van deze facturen tot het daadwerkelijke transport (notariële eigendomsoverdracht) bij de notaris heeft plaatsgevonden. Over de verschuldigde, maar niet betaalde facturen wordt de overeengekomen rente berekend. De betaling van de facturen en de eventueel verschuldigde rente vindt direct plaats bij het notarieel transport.

Na notarieel transport

Na het notarieel transport ontvang je de facturen van de vervallen termijnen van ons; Heijmans Woningbouw. Steeds wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvang je een factuur voor deze termijn per mail. Op twee momenten tijdens de bouw ontvang je een factuur voor jouw meer- en minderwerken. De facturen stuur je zo spoedig mogelijk naar jouw hypotheekverstrekker, zodat die voor betaling kan zorgdragen. Wij sturen zelf geen termijnen naar banken of hypotheekverstrekkers, termijnen worden dus niet automatisch betaald.

Voor alle betalingen geldt dat duidelijk onze factuurnummer en debiteurennummer vermeld moet worden. Deze vind je linksboven aan de facturen.

Vervaldatum facturen

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop je betalingen op onze bankrekening moeten zijn bijgeschreven. Wij hanteren een betalingstermijn van veertien dagen. De meeste banken hebben zo'n tien dagen nodig hebben om te betalen. Er wil nog wel eens wat mis gaan of zoek raken, je dient dit dus zelf goed te bewaken.

Rentefactuur

Is de betaling van een factuur pas na een vervaldatum bijgeschreven op onze bankrekening dan zullen wij hiervoor rente doorberekenen. Alle zo nodig aan jou door te berekenen rente wordt met de laatste factuur (termijn en/of het meer- en minderwerk) in rekening gebracht.

Bankgarantie (5% regeling)

Voor jouw zekerheid dat gebreken die bij oplevering zijn geconstateerd en gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering van jouw woning voordoen tijdig worden afgehandeld, hebben wij bij de notaris een bankgarantie van 5% gedeponeed. Je hoeft niet zelf 5% van de aanneemsom bij de notaris op een depotrekening te storten. Voor de oplevering dient de laatste termijn(en) daarom volledig aan ons betaald te worden door jou.

Toelichting notaris

Leveringsakte

De leveringsakte (akte van levering) is de 'opvolger' van de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze wordt opgemaakt en aan jou verstrekt door de voor dit project aangegeven notaris; Westerport Notarissen te Naaldwijk. In de leveringsakte zijn alle bindende voorwaarden omschreven die van belang zijn na het tijdstip van transporteren. Deze akte vormt het afrondende koopcontract.

Notarieel transport

Het notarieel transport (ook wel 'de eigendomsoverdracht' of 'juridische levering' genoemd) geschiedt door middel van de leveringsakte bij de notaris. Naast het tekenen van de akte van eigendomsoverdracht teken je ook vaak de hypotheekakte. Je dient binnen zes weken, nadat de notaris je hiertoe het eerste verzoek heeft gedaan, te transporteren. Wanneer je aan dit verzoek geen gehoor geeft, zijn wij en/of de opdrachtgever gerechtigd om een eenzijdige ontbinding van de overeenkomst in overweging te nemen. In de koop- en aannemingsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden hiervoor, wordt deze procedure nader toegelicht.

Nota van afrekening

Vóór de datum van de notariële overdracht krijg je van de notaris een nota van afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag staat vermeld. Op deze nota van afrekening staat onder andere het termijn grondkosten alsook de reeds vervallen bouwtermijnen. Wanneer dit van toepassing is worden ook de rentebedragen over de grondkosten en vervallen termijnen opgevoerd. Daarnaast staan ook de notariskosten en afsluitkosten voor de hypotheek op de nota.

Bankgarantie

Voor de oplevering van de eerste woningen hebben wij een bankgarantie aangevraagd voor alle verkochte woningen en de bankgarantie wordt gedeponereerd bij de notaris. De bankgarantie voor jouw woning is geldig tot drie maanden na oplevering van jouw woning. De geldigheid vervalt automatisch na deze periode. De notaris regelt vervolgens dat de bankgarantie verlaagd wordt tenzij je schriftelijk aan de notaris en aan ons te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven, omdat er gebreken bestaan. Je dient hierbij aan te geven welk bedrag er nog vastgehouden moet worden. Dit bedrag moet in verhouding staan tot de herstelwaarde van het gebrek. Mochten alle gebreken zijn verholpen, dan geef je dit ook door aan de notaris zodat hij alsnog de bankgarantie kan laten vrijvallen voor jouw woning.

Toelichting op SWK

Algemeen

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). SWK is destijds opgericht om tijdig in te kunnen spelen op 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.

De bij SWK aangesloten ondernemers onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. Daarnaast heeft een groot aantal van deze ondernemers een gecertificeerd kwaliteitssysteem.

Werkzaamheden

De ondernemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl periodiek een extern ingenieurbureau steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. SWK voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Beoordeling en inschrijving van bouwplannen;
- Financiële en technische screening van de deelnemers;
- Verwerking van aanvragen waarborgcertificaat;
- Afgeven van het waarborgcertificaat;
- Klachtenregistratie en klachtenbemiddeling.

Garantie- en waarborgregeling

SWK-garantie houdt in dat wij ons garant stellen dat jouw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning bouwkundige mankementen vertoont dan kan je een beroep doen op deze garantie en zijn wij, indien deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. SWK is belast met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling.

Garantienormen

Wij geven de garantie dat de woning zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- De Bouwbesluiten 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.

Garantietermijnen

In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar. Deze gaat in drie maanden na oplevering van jouw woning. Voor een aantal onderdelen van jouw woning geldt een kortere garantietermijn. Bovendien valt een aantal zaken helemaal niet onder de SWK-garantie. Voor een volledig overzicht van garantietermijnen verwijzen wij jou naar de voor jou geldende Garantie- en waarborgregeling.

Toelichting proces-verbaal van oplevering

Vooroplevering

Ongeveer één à twee weken voor de oplevering van je woning word je in de gelegenheid gesteld jouw woning te bezichtigen voor een voorschouw. Je wordt hierbij **niet** begeleid door de uitvoerder en/of opzichter. Op deze dag meld jij je bij de uitvoerder in de bouwkeet om het schouwformulier in ontvangst te nemen. Nadat je de woning hebt geschouwd, kan je het formulier weer in de bouwkeet inleveren. De uitvoerder neemt jouw eventuele op- en/of aanmerkingen in behandeling en onderneemt, waar nodig en mogelijk, nog voor oplevering actie.

De voorschouw is vrijblijvend en staat los van de formele oplevering. Het door jouw ingevulde schouwformulier is geen officieel document en hoeft dan ook niet door jou te worden ondertekend en wordt niet tijdens de officiële oplevering behandeld.

Oplevering

Minimaal twee weken voor oplevering van jouw woning ontvang je de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering. De uitvoerder (en eventueel ook de opzichter) doorloopt tijdens deze oplevering samen met jou kritisch de gehele woning. Wij leveren de woning 'bezemschoon' op, behalve het sanitair, de tegels en ramen; deze worden 'schoon' opgeleverd.

Proces-verbaal

Tijdens oplevering van de woning worden de gesignaleerde gebreken door de opzichter op het zogenoemde 'proces-verbaal van oplevering' genoteerd. Aan het einde van de oplevering wordt door u, de opzichter en de uitvoerder het proces-verbaal ondertekend en krijg jij hiervan een exemplaar.

Deskundige bijstand

Vanwege het formele (juridische) karakter van de oplevering, is het verstandig te overwegen of jij je wil laten bijstaan door een deskundige. Je kunt hiervoor bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis inschakelen. Indien je door een deskundige van Vereniging Eigen Huis laat assisteren, dienen zij op dezelfde tijdstip als jou aanwezig te zijn.

Onderhoudsperiode

Wij hebben drie maanden de tijd om de gebreken en/of tekortkomingen zoals vermeld op het proces-verbaal af te handelen, met uitzondering van materialen die een langere levertijd hebben. Zodra deze punten naar jouw tevredenheid zijn afgehandeld, word je verzocht het 'proces-verbaal van oplevering' voor de tweede keer te ondertekenen.

Garantieperiode

Op jouw woning wordt SWK-garantie verstrekt, die drie maanden na oplevering ingaat. Wanneer je onverhoopt een klacht hebt, moet je deze altijd schriftelijk melden. Wij beoordelen jouw klacht en wanneer de klacht valt onder de SWK-garantie wordt de klacht in behandeling genomen en lossen wij deze uiteraard op.

Toelichting op nutsbedrijven

Meterkast

Bij oplevering van jouw woning zijn door de nutsbedrijven de aansluitingen, te weten; drinkwater, elektriciteit en CAI, tot in de meterkast aangebracht. Vanuit de meterkast zijn deze door onze waarborg-installateurs naar de betreffende aansluitpunten in de woning verdeeld.

Elektra

Door ons zijn bij oplevering reeds de huisaansluitingen gemaakt en de individuele elektriciteitsmeters geleverd en geplaatst. Door de vrije energiemarkt (sinds 2004) kan je echter zelf bepalen bij welke maatschappij je de levering van elektra regelt. Hiervoor dien je wel op tijd een energiecontract af te sluiten.

Drinkwater

Door ons is ook geregeld dat bij oplevering de individuele watermeter is geleverd en geplaatst. De levering van drinkwater is hierbij tevens geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Telefoon en televisie

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden er loze leidingen aangebracht die je eventueel kunt laten bedraden en afmonteren voor telefoon en televisie. Houdt hierbij rekening dat er standaard geen vast KPN-aansluiting in de meterkast aanwezig is. Indien je gebruik wil maken van een vaste telefoonaansluiting dan kan je dit aanvragen bij KPN, waarna zij alsnog de aansluiting tot in jouw meterkast verzorgen.

EAN codes

Wanneer je aanmeldt bij jouw energieleverancier of als je naar een andere energieleverancier wil overstappen, heeft jouw leverancier een code nodig om dit voor jou te regelen. Deze European Article Number (EAN) code is een uniek getal van 18 cijfers. Iedere elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft zijn eigen EAN-code.

Informatiebrieven

Via informatiebrieven informeren wij jou tijdig over:

- Het nieuwe adres van jouw woning;
- De EAN-codes voor elektra;
- De leveranciers voor het drinkwater en voor het radio/tv-signaal.

Met bovengenoemde gegevens kan je een energie- en leveringscontract afsluiten op het moment dat je van ons de schriftelijke bevestiging ontvangt met de opleverdatum van jouw woning.

Verzegelen meterkast

Het kan zijn dat bepaalde leveranciers van energie de meter bij oplevering verzegelen. Dit wordt gedaan indien de aansluiting wel door ons is aangevraagd en de meter is geplaatst, maar geen (andere) leverancier bekend is dan wel door jou gemeld is. Zodra je alsnog de leverancier kenbaar hebt gemaakt, wordt de meter aangesloten. De (her)aansluitkosten worden vervolgens bij jou in rekening gebracht.