



ALGEMENE INFORMATIE VERKOOP HOLENKWARTIER

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning komt nogal wat kijken. Om je wat meer bekend te maken met de materie geven wij je onderstaand een toelichting.

Om te beginnen: mocht je na het lezen hiervan nadere toelichting wensen, dan kun je geheel vrijblijvend contact opnemen met Zeeman Makelaars. Zij beantwoorden jouw vragen graag en vakkundig!

Inschrijving en toewijzing

Na de inschrijving zal er op basis van alle gegevens de woningen worden toegewezen. De makelaar informeert je over de toewijzing c.q. het toegewezen bouwnummer en maakt dan een afspraak met jou.

Optie

Vanaf het moment van toewijzing heb je een optie op de woning (bouwnummer). In overleg met jou wordt dan een termijn afgesproken waarbinnen de woning voor je wordt gereserveerd en dus niet aan een ander kan worden verkocht. Tevens wordt er een eerste afspraak ingepland.

Vrij op naam

De op de prijslijst vermelde woningprijzen zijn *vrij op naam* (V.O.N.), tenzij anders is vermeld.

'Vrij op naam' wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die komen kijken bij de totstandkoming van de koop van een woning, in de prijs van de woning zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Lage temperatuur vloerverwarming en warmwaterapparatuur
- Architecten- en constructeurhonorarium en overige adviseurs
- Notarishonorarium t.b.v. leveringsakte
- BTW (thans 21%; eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale uitmeting, inmeting en inschrijving
- Omgevingsvergunning/gemeenteleges
- Aansluitkosten water, riool en elektriciteit
- Kosten garantieregeling
- Verkoop- en bemiddelingskosten

De kosten voor de financiering van jouw woning zijn niet in de prijs van de woning opgenomen:

- Notariskosten inzake de hypotheekakte
- Advieskosten en afsluitprovisie hypotheek
- Kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie
- Renteverlies tijdens de bouw (rente over vervallen maar nog niet betaalde termijnen)

Overige kosten die buiten de prijs van de woning vallen zijn:

- Kosten voor aansluiting op centraal antennesysteem en of kabelnet
- Aansluitkosten op het telefoonnet
- Keukeninrichting
- Aanvraagkosten energielevering
- Lease zonnepanelen, warmtepomp incl. boiler, en bronenergie Eteck
- kosten deelname Coöperatie t.b.v. Eteck
- servicekosten parkeerplaats parkeergarage



Verkoopprocedure

Prijsstijgingen

De overeengekomen prijs van de woning staat vast, met uitzondering van het BTW-tarief. Wijzigingen in het BTW-tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Gescheiden koop en aanneming

Bij aankoop van een woning worden er twee overeenkomsten ter ondertekening aan je voorgelegd. De eerste is de koopovereenkomst en betreft de aankoop van de grond. Deze komt tot stand tussen jou en Terra Marique. De tweede is de aannemingsovereenkomst en betreft de bouw van de woning. Deze komt tot stand tussen jou en de aannemer.

Je dient je derhalve te realiseren, dat Terra Marique geen partij is bij de aannemingsovereenkomst en dus niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

De overeenkomsten als hiervoor bedoeld krijg je na het eerste gesprek digitaal toegestuurd van de makelaar, zodat je deze thuis rustig door kunt lezen alvorens je overgaat tot aankoop.

Het (digitaal) tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht je je tot het betalen van de koopprijs. Met de mede-ondertekening verplichten Terra Marique respectievelijk de aannemer zich tot levering van de grond respectievelijk de bouw van de woning, behoudens de in de beide overeenkomsten vermelde ontbindende resp. opschortende voorwaarden. Nadat de beide overeenkomsten door de betreffende partijen zijn ondertekend, ontvang je daarvan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Wat betaalt je wanneer?

De koopprijs is verdeeld in een koopsom voor de grond en in een aanneemsom voor de te bouwen woning. Als je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht terwijl de bouw nog niet is begonnen, betaal je alleen de koopsom van de grond. De aanneemsom betaal je vervolgens in termijnen. Als na de start van de bouw een bepaald vooraf overeengekomen punt wordt bereikt, ontvang je een factuur, die binnen twee weken overgemaakt dient te worden. Je kunt de betaling regelen door de originele factuur te ondertekenen en door te sturen naar jouw financier. Indien de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden, zal de financier zorg dragen voor betaling.

Als je een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst hebt getekend en na de start van de bouw naar de notaris gaat, betaal je bij eigendomsoverdracht de koopsom van de grond en de reeds verschuldigde termijnen van de aanneemsom. Zodra de grond en de daarop in aanbouw zijnde opstallen aan jou zijn geleverd, worden de termijnen aan jou gefactureerd zoals hierboven beschreven.

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst krijg je een factuur voor de reeds verschuldigde termijnen. Indien je over 'eigen geld' beschikt, betaal je de factuur zelf. Heb je geen 'eigen geld' en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan krijg je automatisch uitstel van betaling, zoals ook in de overeenkomsten staat. Over de vervallen maar nog niet betaalde termijnen wordt dan de overeengekomen bouwrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met jou wordt verrekend. Over de verschuldigde rente wordt BTW gerekend.



Vanaf de transportdatum betaal je hypotheekrente tijdens de bouw. De rente wordt berekend over jouw netto hypotheekbedrag: dat is de hoofdsom van de hypotheek minus het nog beschikbare

De aannemer heeft de termijnbetalingen overgedragen aan Terra Marique, dat betekent dat je voor de termijnen een factuur ontvangt van Terra Marique (dit heet 'bevrijdend betalen').

Eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van juridische levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste transportdatum vermeld. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris je een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven.

Dat bedrag is inclusief bijkomende kosten zoals:

- (Bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum
- Notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- Afsluitkosten van de hypotheek

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dat niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen of moeten worden zeker gesteld door bijvoorbeeld een overbruggingskrediet. In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Toelichting meer-/minderwerk c.q. woonwensen

Voor de start van de bouw wordt tijdens een kopersvergadering of in een individueel gesprek de gewenste meer-/minderwerk doorgenomen. Tijdens een kopersvergadering ontmoet je o.a. de andere kopers, de uitvoerder van de aannemer en de coördinator voor het meer-/minderwerk. Ook wordt het te gebruiken materiaal aangegeven, het bouwproces uitgelegd, de procedure voor het meer-/minderwerk verwoord. Ook de tekeningen, de bouw en de bouwplanning komen aan bod. Tenslotte worden jouw persoonlijke woonwensen doorgenomen en aan de hand van de eerder aan jou verstrekte meer- en minderwerklijst. Bij een individueel gesprek wordt e.e.a. mondeling toegelicht over het bouwproces en worden natuurlijk jouw wensen aan de hand van de eerder aan jou verstrekte meer- en minderwerklijst bepaald.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop jouw woning naar verwachting klaar zal zijn voor bewoning. In de door jou getekende aannemingsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen over hoe lang de bouw van de woning mag duren, de zogenaamde werkbare werkdagen. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer (daarop) door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de aannemer om niet kan worden gewerkt gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines. De algemeen erkende, door de overheid of collectieve arbeidsovereenkomst in de bouw voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen worden niet beschouwd als werkdagen. De opleveringsprognose is derhalve mede-afhankelijk van overmachtsituaties en kan dus vertraging oplopen.

Als de woning gereed is, wordt deze aan je overgedragen, mits door jou aan alle financiële verplichtingen is voldaan. Bij oplevering wordt aan jou, nadat de woning is opgenomen, een opnamestaat (eventueel voorzien van de nodige opmerkingen) ter ondertekening aangeboden. De eventuele gebreken worden zo spoedig mogelijk hersteld.

**Onderhoudstermijn**

De onderhoudstermijn eindigt circa elf weken na de oplevering (na afloop van de onderhoudstermijn). Na deze periode kun je de herstelpunten doorgeven aan de aannemer, die worden dan beoordeeld en zo nodig hersteld. Bij kleinere onvolkomenheden moet je er rekening mee houden, dat de woning/appartement is gebouwd uit werkende materialen. Materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Zo kunnen bij stucwerk bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan. Ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deze zaken kunnen nooit worden voorkomen.