

INFORMATIE OVER DE AANKOOP

Voorwoord

Voor u ligt een document met de kopersinformatie. Wij geven u hierbij uitleg/informatie over de gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst, de samenstelling van de v.o.n.-prijs, betaling en informatie omtrent de verkoop. In de verkoopdocumentatie vindt u aanvullende informatie over uw woning, meer- en minderwerk en de gang van zaken daarvan.

Het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van deze woning, sluit u met BPD Ontwikkeling B.V. (hierna te noemen BPD) een koopovereenkomst voor de grond, waarbij ook ontwikkelings- en bijkomende kosten in rekening worden gebracht. Met UBA Bouw B.V. (hierna te noemen UBA) sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden.

Door het sluiten van de koopovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de grondkosten met ontwikkelings- en de bijkomende kosten. Door het sluiten van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom. Hierdoor is BPD zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en UBA als aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst naar BPD en de aannemingsovereenkomst naar UBA voor ondertekening. De originele overeenkomsten worden naar de notaris verstuurd. De makelaar, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en u ontvangt een kopie. De notaris kan aan de hand van de originele koopovereenkomst de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genoemd) opmaken.

Koopsom v.o.n.

De koop- en aanneemsom van deze woningen van BPD en UBA zijn "vrij op naam" (v.o.n.), dat wil zeggen dat kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn begrepen. Het gaat daarbij onder andere om:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architecten- en constructeurs honorarium;
- toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
- garantie- en waarborgregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- omgevingsvergunningkosten;
- aansluitkosten voor gas, water, elektriciteit en riolering (verbruikskosten tot aan de oplevering zijn voor rekening van UBA);
- makelaarskosten;
- notariskosten in verband met de eigendomsoverdracht;
- btw 21% (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften verrekend).

De kosten in verband met eventuele financiering van uw woning zijn niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- taxatiekosten;
- notariskosten hypotheekakte.

Tevens is niet inbegrepen de (door u) verschuldigde rente. Dit zal in het hoofdstuk 'Wanneer moet u gaan betalen' nader worden toegelicht.

Wanneer moet u gaan betalen

In de koopovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als "koopsom" en in de aannemingsovereenkomst als "aanneemsom". De betaling van de koopsom inclusief de ontwikkelings- en bijkomende kosten geschiedt in één termijn. De betaling van de aanneemsom geschiedt in meerdere termijnen. Na ondertekening van de beide overeenkomsten wacht u af tot de beide bedrijven de (vervallen) termijnen in rekening brengen. Er zijn enkele mogelijkheden:

- als u "eigen geld" heeft mag u de factuur betalen;
- heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet.

U heeft namelijk automatisch uitstel van betaling, tot juridische levering, zoals dat ook in de overeenkomsten staat vermeld. Over de verschuldigde, maar nog niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur. U ontvangt na de ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst vier soorten facturen. We sommen ze voor alle duidelijkheid op:

1. Grondtermijnen vanuit de Koopovereenkomst

Dit is een factuur voor de grondkosten en de ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. Indien gestart is met de bouw, worden in deze factuur ook de verstreken bouwtermijnen opgenomen. Deze factuur dient u vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris te betalen (zie hiervoor het hoofdstuk over "eigendomsoverdracht").

2. Bouwtermijnen vanuit de Aannemingsovereenkomst

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van UBA een termijnfactuur. Alle termijnen voor het transport worden door BPD in rekening gebracht; vanaf transport ontvangt u deze facturen van UBA. De facturen van BPD betaalt u voor de eigendomsoverdracht. De facturen van UBA dient u binnen twee weken na dagtekening aan UBA te betalen.

3. Rentefacturen van BPD en/of UBA

Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde "grondkostenrente", "uitstelrente" en "boeterente".

Grondkostenrente:

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat BPD u rente over de grond- en bijkomende kosten in rekening brengt. Het rentepercentage en de ingangsdatum zijn in de koopovereenkomst vastgelegd.

Uitstelrente:

Zolang de grond nog niet aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat, op het moment dat u de overeenkomsten ondertekent, reeds met de bouw van uw woning is gestart en dat reeds één of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de koopsom en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht te betalen (zie hiervoor het hoofdstuk over "eigendomsoverdracht"). Indien u van dit recht gebruik maakt, hebben BPD en UBA het recht u "uitstelrente" in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koop- en in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

Boeterente via UBA:

Indien u de vervallen bouwtermijnen niet tijdig betaalt, heeft UBA het recht u daarover boeterente in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

4. Meer- en minderwerkfacturen via UBA

In de aannemingsovereenkomst is een termijnregeling voor het meer- en minderwerk opgenomen. Overeenkomstig de termijnregeling ontvangt u van UBA de facturen. Hierop kan dus, als gevolg van minderwerk ook een negatief bedrag staan. In dat geval kunt u de creditfactuur verrekenen met de openstaande bouwtermijnen.

Splitsing in appartementsrechten

Het appartementencomplex moet wettelijk door middel van een splitsingsakte door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Als koper van een appartement wordt u in feite eigenaar van zo'n appartementsrecht. In de splitsingsakte wordt verder verwezen naar het "Modelreglement bij splitsing van appartementsrechten".

Het model van de (concept) splitsingsakte en het modelreglement zijn opgenomen in deze kopersmap en wordt overhandigd bij ondertekening van de koopovereenkomst.

Vereniging van eigenaars

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren zal door de notaris een "Vereniging van Eigenaars" worden opgericht. Iedere eigenaar van een appartement wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur wordt gekozen door de leden en wel op de eerste vergadering, die zal worden georganiseerd door BPD (als de bouw in een gevorderd stadium is). Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals het verrichten van onderhoud en reparaties, alsmede de uitvoering van de bepalingen in de statuten en van de door de vereniging te nemen besluiten, waaronder verrekening van servicekosten.

Bestuursleden kunnen ook eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet noodzakelijk. Het bestuur kan ook worden overgedragen aan een beheermaatschappij, een administratie- of makelaarskantoor. Volgens de statuten worden algemene kosten en reserveringen voor het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten vastgesteld, zoals bijvoorbeeld:

- opstalverzekering en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;
- het onderhoud en schoonmaken van de algemene ruimten, elektriciteitsverbruik en vervanging van lampen van bijvoorbeeld entrees, gangen, trappenhuis, alsmede de tot de gebouwen behorende bestrating en verlichting;
- het (groot) buitenonderhoud aan de appartementen, bijvoorbeeld daken, balkons en schilderwerk;
- onderhoud en reservering liftinstallatie;
- bewassing van ramen;
- onderhoud openbaar groen en algemene voorzieningen.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (grondkosten, bijkomende kosten en eventueel verschuldigde bouwtermijnen). Dit is inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- grondkostenrente en uitstelrente;
- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- taxatiekosten in verband met de hypotheek;
- kadastraal recht van de hypotheekakte;
- afsluitkosten voor de geldgever;
- eventuele btw-verhoging of -verlaging.

Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag, dat in depot blijft, moet minimaal gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en het overeengekomen meer- en minderwerk. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag zeker gesteld moeten worden door afgifte van een bankgarantie of uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Betaling facturen tijdens de bouw

Na de ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht (notariële levering) ontvangt u van UBA de facturen over de vervallen termijnen op basis van de stand van de bouw. UBA stuurt de facturen per e-mail naar het in de aannemingsovereenkomst bij 'verkrijger 1' vermelde e-mailadres. De facturen stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw geldgever, die dan voor tijdige betaling zorgdraagt.

Oplevering

UBA draagt zorg voor de kwaliteitscontrole voordat de beoordeling door u plaatsvindt. Voorafgaand aan de oplevering stellen wij u in de gelegenheid tot een beoordeling van uw woning in de staat waarin deze dan verkeert. Eventueel geconstateerde en reëel bevonden gebreken of tekortkomingen bij de oplevering, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering, dat tijdens de opname van uw woning wordt gemaakt. Daarbij bent u en UBA aanwezig of vertegenwoordigd, al of niet vergezeld van eigen deskundigen. Het proces-verbaal van oplevering wordt door u en UBA ondertekend, waarna u direct een kopie ontvangt. Hierna wordt, als door u alle betalingsverplichtingen zijn voldaan, direct de sleutel uitgereikt. Tot aan de datum van oplevering is uw woning door UBA verzekerd. Vanaf de datum van oplevering dient u uiteraard zelf uw woning te verzekeren.

Opschortingsrecht en depotregeling

UBA zal bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een bankgarantie stellen ter hoogte van de helft van de laatste termijn met een maximum van 5% van de aanneemsom. De bankgarantie zal worden gedeponereerd op het kantoor van de projectnotaris.

Algemeen

Tot aan de datum van oplevering is de woning door UBA verzekerd. Vanaf de datum van oplevering dient u uiteraard zelf uw woning te verzekeren. Controleer voor de opleveringsdatum of door u:

- een inboedelverzekering is afgesloten;
- een opstalverzekering is afgesloten;
- een glasverzekering is afgesloten;
- de glasvezel- en telefoonaansluiting zijn aangevraagd;
- de levering van elektriciteit is geregeld;

- de levering van gas is geregeld;
- de levering van water is geregeld.

Situatie

Het ontwikkelen van een plan is een proces waarbij, naarmate dit proces vordert een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de verkoopbrochure bij deze contractdocumentatie is opgenomen is een momentopname. Kleine wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, water, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Copyright

Het copyright van de inhoud van dit document berust bij BPD Ontwikkeling B.V. en UBA Bouw B.V. Niets uit dit document mag gekopieerd, verspreid, in enig tekstsysteem ingevoerd of anderszins vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden, zonder schriftelijke toestemming van BPD en UBA.

KWALITEIT MET ZEKERHEID

SWK

SWK bestaat al vanaf 1978. SWK is een initiatief van bouwbedrijven en projectontwikkelaars die nu lid zijn van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en Bouwend Nederland. Met alle producenten- en consumentenorganisaties in de bouw overlegt SWK voortdurend om de belangen van de koper zo goed mogelijk te beschermen. Bijna 200 grote en bekende aanbieders van nieuwbouwwoningen in Nederland laten de garanties van deze woningen lopen via SWK.



SWK is de uitvoerende organisatie voor de SWK Garantie- en waarborgregeling. SWK is ISO gecertificeerd, een blijk dat SWK zijn organisatie goed op orde heeft. De in de garantieregeling opgenomen insolventiewaarborg (afbouwwaarborg) voldoet aan de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

SWK bewaakt de financiële situatie en de technische vakbekwaamheid van de aangesloten bedrijven en registreert de bouwplannen en de verkochte woningen. Bij ingewikkelde plannen laat SWK technisch onderzoek uitvoeren. SWK bemiddelt bij klachten en zorgt bij een onverhoopt beroep op de waarborg voor uitvoering daarvan. De SWK garantie staat als een huis en biedt kopers van nieuwbouwwoningen zekerheid en kwaliteit.

Keurmerk GarantieWoning

De producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB hebben in samenwerking met Vereniging Eigen Huis eind 2010 de Stichting GarantieWoning opgericht. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze woningen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst alsmede de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen.



De SWK Garantie- en waarborgregeling, de geschillenbeslechting en de gehanteerde overeenkomsten voldoen aan de criteria van Stichting GarantieWoning. De Stichting GarantieWoning heeft dan ook het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend. Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van de woning met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's ingeval de ondernemer in gebreke blijft.

SWK Garantie- en waarborgregeling

De SWK Garantie- en waarborgregeling bestaat uit een algemeen deel inclusief toelichting en een garantiesupplement met termijnen, uitsluitingen en aanvullende voorwaarden. Doel van de garantieregeling is de belangen van de kopers van nieuwbouwwoningen te beschermen. De SWK Garantie- en waarborgregeling dekt een groot aantal risico's voor de koper af. Het geeft de koper zekerheid over de afbouw en de bouwtechnische staat van de woning. Wanneer de garantieplichtige ondernemer tijdens de realisatie failliet gaat, zorgt SWK ervoor dat uw woning zonder meerkosten wordt afgebouwd (insolventiewaarborg).

De kwaliteitsgarantie op de woning gaat 3 maanden na oplevering in en heeft een looptijd van 6 jaar. Bepaalde onderdelen hebben een kortere garantieperiode of worden van garantie uitgesloten. Dit staat aangegeven in Module I. Voor ernstige gebreken (het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de woning) geldt een garantietermijn van 10 jaar. De gebrekenwaarborg (herstelwaarborg) garandeert dat garantiegebreken aan de woning na oplevering ook in de toekomst worden opgelost. De basis voor de kwaliteitsgarantie vormt het Bouwbesluit, een wettelijke regeling van de Rijksoverheid, evenals de aanvullende voorwaarden die staan vermeld in Module II. De versies van Module I en Module II staan op uw waarborgcertificaat vermeld.

De garantieregeling en de bijbehorende voorwaarden kunt u nalezen in de door de ondernemer verstrekte SWK Garantie- en waarborgregeling met de bijbehorende Modules I en II. Ook kunt u de garantieregeling, de Modules en aanvullende informatie terugvinden op de website van SWK (www.swk.nl).

De Waarborg

De SWK Garantie- en waarborgregeling wordt gewaarborgd door HDI. Door de waarborginstelling van HDI worden de risico's, die voortvloeien uit het eventueel niet nakomen van de garantie door de ondernemer, voor u als koper afgedekt.



HDI is een internationale en vergunninghoudende verzekeraar. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden rondom de waarborg, zoals het afgeven van waarborgcertificaten en het uitvoeren van eventuele beroepen op de waarborg, heeft HDI een uitbestedingsovereenkomst afgesloten met SWK. Namens HDI onderhoudt SWK de contacten met de kopers.