

# Wegwijzer bij aankoop



# Inhoudsopgave

Gefeliciteerd .....	3
De makelaar .....	3
Koop- en aannemingsovereen .....	3
komst .....	3
Ondertekening .....	3
Bedenktime .....	3
Kopersopties .....	3
Individuele wensen .....	3
Opschortende voorwaarden .....	4
Eigendomsoverdracht .....	4
Betaling .....	4
Hypotheekrente .....	4
Wijzigingen in of tijdens de bouw .....	4
Vooroplevering .....	5
Betaling en depot .....	5
Oplevering .....	5
Vereniging eigen huis .....	5
Verzekeren van de woning .....	5
Schoonmaken .....	5
Onderhoudsperiode .....	6
Bouwvocht .....	6
Service en SWK garantie .....	6
Huisnummering en postcodering .....	6
Kavel en situatie .....	6
Voorbehoud .....	7

# Gefeliciteerd

Gefeliciteerd! Je staat op het punt om eigenaar te worden van je nieuwe woning. De komende tijd mag je je met veel plezier gaan buigen over de inrichting, over kleuren en materialen zodat je van dit huis een thuis maakt.

Een nieuwbouwwoning kopen is een grote stap. Dit gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen je in deze Wegwijzer uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken.

## De makelaar

Je hebt inmiddels kennis gemaakt met de makelaar. De makelaar draagt zorg voor de verkoop van de woningen in het project. De makelaar ontvangt aspirant kopers, verstrekt informatie over de woningen beantwoordt jouw vragen in samenwerking met de ontwikkelaar en aannemer.

## Koop- en aannemingsovereenkomst

Wanneer je besluit om tot de koop van de woning over te gaan wordt de koop- en aannemingsovereenkomst getekend tussen enerzijds koper en ontwikkelaar en anderzijds koper en aannemer. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Jij én wij ondertekenen de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit gebeurt digitaal. De verkooptekeningen en technische omschrijving zijn onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wanneer jij en wij de overeenkomst hebben ondertekend, ontvangt iedereen een volledig getekend exemplaar. Ook gaat er een digitaal exemplaar naar de projectnotaris die de leveringsakte maakt. Verder vragen wij na het ondertekenen van de overeenkomst het Keurmerk Stichting GarantieWoning aan via Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarover lees je verderop meer.

## Ondertekening

Besluit je tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst opgemaakt.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich tot de levering van de grond aan jou als koper. De aannemer verplicht zich door ondertekening tot de bouw van je woning.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht je je als koper tot het betalen van:

de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;  
de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.  
De betalingen van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de woning bij de notaris.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt de door beide partijen getekende koop- en aannemingsovereenkomst naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. Uiteraard ontvang jij als koper eveneens een exemplaar van de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst.

## Bedenktijd

De dag nadat je het exemplaar van de compleet ondertekende overeenkomst hebt ontvangen, gaat er één kalenderweek bedenktijd in. In deze periode kun je zonder opgaaf van reden - en zonder consequenties - de overeenkomst ontbinden.

## Kopersopties

De contractstukken ontvang je van de makelaar, hierin vind je onder andere de koperskeuzelijst met meer- en minderwerkopties die worden aangeboden. Als de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend neemt jouw kopersbegeleider contact met je op om een afspraak te plannen. Tijdens deze afspraak krijg je alle benodigde informatie om jouw keuzes te maken en wordt het te volgen proces uitgelegd.

Alle prijzen van het meer- en minderwerk zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking voordat de bouw start (of tot een nader door de aannemer bekend te maken datum). Opgaven van keuzeopties en wijzigingen die we ontvangen na het verstrijken van de sluitingsdatum worden niet meer in behandeling worden genomen.

Betaling van het meer- en minderwerk vindt plaats in overeenstemming met de SWK-regeling: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer- en minderwerk. Betalingen van meer- en minderwerk keuzeopties gebeuren rechtstreeks aan de aannemer.

## Individuele wensen

Uit de optiekeuzelijst kun je tal van opties kiezen om je woning eigen te maken. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn kunnen niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie. Dit kan alleen als ze specifiek in de optielijst staan genoemd.

# Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst staan een aantal opschortende voorwaarden, bijvoorbeeld het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Wanneer we aan de opschortende voorwaarde hebben voldaan, laten wij dit aan je weten. Dan is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend.

Met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst gaan we beiden een verplichting aan. Wij leveren de grond en zijn verantwoordelijk voor de bouw van jouw huis. Jij betaalt de grond- en de bouwkosten. Deze verplichting vervalt alleen als wij niet voor de opschortingsdatum voldoen aan de voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst. Als de voorwaarden na 9 maanden (nog) niet zijn vervuld, stellen we in overleg een nieuwe opschortingsdatum vast.

# Eigendomsoverdracht

Je wordt eigenaar van je woning na de eigendomsoverdracht. Dit gebeurt bij de projectnotaris op het moment dat:

- de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst zijn vervuld;
- de koopovereenkomst kan niet meer ontbonden worden;
- de notaris, indien van toepassing, van de bank de opdracht heeft ontvangen om een hypotheekakte op te stellen.
- en je het SWK-certificaat hebt ontvangen.

In de leveringsakte wordt de grond en de woning (de opstallen) aan jou overgedragen. Vooraf maakt de notaris een (concept)nota van afrekening. Deze krijg je toegestuurd. Op de nota staat welk bedrag op de datum van eigendomsoverdracht betaald moet zijn. Het is gebruikelijk dat je op de leveringsdatum ook meteen jouw hypotheekakte tekent. De kosten voor de leveringsakte zijn voor ons, de kosten voor het tekenen van de hypotheekakte zijn voor jou.

**Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van je hypotheekaanbieding.**

In de leveringsakte wordt de grond en de woning (de opstallen) aan jou overgedragen. Vooraf maakt de notaris een (concept)nota van afrekening. Deze krijg je toegestuurd. Hierop staat het totale bedrag weergegeven die je op de dag van de overdracht verschuldigd bent. Het is gebruikelijk dat je op de leveringsdatum ook meteen jouw hypotheekakte tekent. De kosten voor de leveringsakte zijn voor ons, de kosten voor het tekenen van de hypotheekakte zijn voor jou.

Op deze (concept) nota van afrekening staan de volgende posten vermeld:

- Grondkosten;
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die je nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan ben je verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet je hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan.

# Betaling

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elk vervallen bouwtermijn ontvang je een factuur met het verschuldigde bedrag. Deze factuur dien je in bij de hypotheekverstrekker ter betaling. Of voldoe je zelf indien je uit eigen middelen [een deel] betaald.

Vervolgens dient je hypotheekverstrekker te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan de verkoper en de ondernemer. Als koper blijf je verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaal je niet op tijd, dan zal er rente in rekening worden gebracht. (Deze bepaling is ook vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst.)

# Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaal je hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

# Wijzigingen in of tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten. Het blijft mogelijk

dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning.

Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, de architect of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan jou, de koper, kenbaar gemaakt. Als je de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is, en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Het ontwikkelen van een bouwproject is een voortdurend proces. Naarmate dit proces vordert, vindt steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening is een momentopname. Er kunnen zich dan ook wijzigingen voordoen rond de situering van onder meer voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, aankleding en beplanting.

## Vooroplevering

Tussen het bericht waarin de oplevering wordt aangekondigd en de sleuteloverdracht zitten circa twee weken, waarin je zelf de woning nog mag bekijken. We noemen dit de zogenoemde vooroplevering. Eventuele onvolkomenheden kun je melden aan de uitvoerder.

## Betaling en depot

Voordat je woning wordt afgeleverd, moet je de gehele aanneemsom aan Van Wijnen hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Van Wijnen draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie bij de notaris, in overeenstemming met 5% van de aanneemsom. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van het arbitrage-instituut van SWK).

Deze 5% komt pas ter beschikking van Van Wijnen als alle onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering waren geconstateerd.

## Oplevering

Ongetwijfeld kijk je bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering van de woning. Periodiek wordt je op de hoogte gehouden van de voortgang van de bouw en de prognose oplevering. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. Je ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering bericht over

de definitieve datum. Daarnaast ontvang je ook de laatste facturen, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen.

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de complete woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Van Wijnen voor het herstellen van de onvolkomenheden en/of tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren je om te overwegen of je je wilt bij laten staan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens jou eventuele gebreken en onvolkomenheden vastleggen.

## Vereniging eigen huis

Om gebruik te maken van de deskundigheid van Vereniging Eigen Huis:

- Moet je lid worden of zijn van Vereniging Eigen Huis.
- Geef je bij Vereniging Eigen Huis aan dat je een opleveringskeuring wenst. Je vermeldt daarbij de datum, het tijdstip en adres van de keuring. Het bestellen van een keuring kan ook via internet.

Kijk voor meer informatie op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

## Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Van Wijnen verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Die verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment draag je zelf zorg voor de opstal- en inboedel verzekering van de woning.

## Schoonmaken

De hele woning wordt bezemschoon afgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die schoon worden afgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat je de sleutels hebt ontvangen, kun je ons onvolkomenheden melden, die zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na de oplevering eindigt de onderhoudstermijn en gaat de eerdergenoemde garantieperiode in.

Bij de oplevering van de woning ontvangt je een digitaal onderhoudsboek. Daarin staat onder meer:

- de te volgen werkwijze direct na de oplevering;
- aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- advies voor onderhoud;
- revisietekeningen.

## Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheuren worden dichtgezet. Om schade in harde wanden en vloerafwerkingen te beperken dien je je goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking.

Voor de wanden geldt het advies om een vocht doorlatende behangsoort toe te passen. Je kunt de ontwikkelaar of aannemer niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Dit is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

## Service en SWK garantie

Van Wijnen hanteert hoge standaardnormen. Daarom zijn zij aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dat kan niet zomaar. Dit instituut hanteert strenge selectienormen. Ze letten op vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid en nog veel meer. Elk bouwplan dat we voor garantie bij SWK aanmelden wordt gecheckt op de technische eisen van SWK. Verder kijken ze of de omvang van het project passend is met de financiële en technische capaciteiten van de bouwer.

Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder SWK-garantie worden verkocht en ontvang je na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat. SWK maakt zich sterk voor jouw belangen. Wij vinden het heel prettig jou op deze manier dat extra stukje zekerheid te bieden. Dankzij de SWK heb je de garantie dat de woning altijd wordt afgebouwd. Verder heeft SWK een belangrijke taak als het gaat om de garantie op de woning.

### Wat betekent de SWK garantie voor jou?

Als je een woning met SWK-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het SWK-waarborgcertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is zes jaar van kracht. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het SWK. Je hebt dus altijd een veilig contract.
- SWK zorgt ervoor dat we alle beloofde garanties ook daadwerkelijk nakomen. Je weet dus zeker dat jouw woning aan de strenge SWK kwaliteitsnormen voldoet. In het boekje 'SWK Garantie- en waarborgregeling 2020' staat meer informatie. Ook over de garantietermijnen en de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.
- Je blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten als er tijdens de bouw iets mis gaat met de bouwer. SWK bemiddelt en zorgt ervoor dat jouw woning door een ander wordt afgebouwd. Eventuele schade wordt tot een bepaald maximum door de SWK gedragen.
- Bij geschillen over de kwaliteit van de woning, kan de SWK uitspraak doen. Deze uitspraak is bindend is voor jou én de bouwer.

## Huisnummering en postcodering

In de verkoopfase en gedurende het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld. Zodra één en ander bekend is informeren wij je hierover.

## Kavel en situatie

Na oplevering zal het Kadaster de definitieve inmeting van de kavel verzorgen. Afwijkingen (meer of minder) in afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de

situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

## Voorbehoud

Alle informatie in de verkoopstukken over het nieuwbouwplan is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De woningconfigurator, perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopbrochure geven een indruk van de beleving van de woning en de architectuur. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Fijn Wonen.

Wij wensen je als toekomstige bewoner veel woongenot in jouw nieuwe thuis en woonomgeving.