# BELANGRIJKE INFORMATIE – Project Waterroos

Een woning kopen is geen alledaagse gebeurtenis. Het is een cruciale stap in uw leven, en wij begrijpen het belang ervan volledig. Om u duidelijk te informeren over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het aanschaffen van een nieuwbouwwoning, bieden wij u hieronder essentiële aandachtspunten aan. Neem de tijd om deze informatie zorgvuldig door te nemen. Heeft u na het lezen vragen, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We staan klaar om u verder te helpen.

## Koopovereenkomst / Aannemingsovereenkomst

Indien u besluit een woning te kopen, zult u met OVT Ontwikkeling (OVT) een koopovereenkomst aangaan en met de aannemer die de woning bouwt, een aannemingsovereenkomst sluiten. Door deze overeenkomsten te ondertekenen, ontstaan de volgende twee verplichtingen. Allereerst bent u verplicht om de koopprijs te betalen en, naarmate de bouw vordert, de aanneemsom in termijnen. Ten tweede is OVT verplicht om de grond te leveren en de aannemer om uw woning te bouwen, tenzij er opschortende voorwaarden in de overeenkomsten zijn opgenomen (zie hieronder). Zodra de overeenkomsten door alle betrokken partijen zijn ondertekend, ontvangt u een kopie. Het andere exemplaar wordt doorgestuurd naar de projectnotaris, die de notariële leveringsakte zal opstellen. Tevens wordt na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

## Bedenktijd

Gedurende de bedenktijd heeft u het recht om zonder opgaaf van redenen de overeenkomst te ontbinden, zonder verdere gevolgen. Deze bedenktijd, van één kalenderweek, begint één dag nadat de door alle partijen de ondertekende overeenkomst aan u is verstrekt.

## Opschortende voorwaarden

In zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst worden doorgaans opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan een specifieke opschortingsdatum. Dit is de datum waarop OVT verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Voor het verstrijken van deze datum zal OVT u informeren over de vervulling van deze opschortende voorwaarden. Zodra deze voorwaarden zijn vervuld, worden de koop- en aannemingsovereenkomsten bindend. Indien de voorwaarden (nog) niet zijn vervuld, wordt een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

## Koopprijs

De koopprijs van de woning is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

* Grondkosten;
* Bouwkosten incl. loon- en materiaalkostenstijging;
* Architecten- en constructeurhonorarium en kosten van overige adviseurs;
* Notarishonorarium en kadastrale kosten t.b.v. de leveringsakte;
* Makelaarscourtage/verkoopkosten;
* Gemeentelijke leges (incl. omgevingsvergunning);
* BTW (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging/verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
* Kadastrale uitmeting;
* Omgevingsvergunning;
* Aansluitkosten, water, riolering en elektriciteit;
* Aansluitpunt in de meterkast op de centrale antenne inrichting;
* Woningborg-certificaat;
* Verrekening van € 100,- voor het gebruik van warmte, water en elektra vóór de oplevering van de woning.

## Bijkomende kosten voor de koper(s)

De volgende kosten komen voor uw rekening:

* Financieringskosten (indien van toepassing), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
* Kosten voor het meer- en minderwerk;
* Aansluitkosten inclusief bekabeling t.b.v. telefooninstallatie en centraal antenne inrichting, de basisvoorzieningen hiervoor zijn in de woning opgenomen;
* Bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (e.e.a. conform de koop- en aannemingsovereenkomsten).

## Betaling

De datum waarop grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koopovereenkomst. Indien u deze kosten uit eigen middelen wilt betalen, neem dan contact op met OVT. Betaling van de aanneemsom zal plaatsvinden in meerdere termijnen, vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Facturen hiervoor worden aan u verstrekt door de aannemer. De betalingstermijn is aangegeven op de factuur. Stuur de facturen direct door naar uw financieel adviseur voor tijdige betaling. Grondkosten en bouwtermijnen die vóór de notariële levering zijn vervallen en nog niet betaald, zullen bij de eigendomsoverdracht worden verrekend door de notaris. Dit geldt ook voor eventuele rente over vervallen termijnen. Termijnen na de levering betaalt u zelf, mogelijk vanuit uw bouwdepot, na ontvangst van de factuur.

Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling worden gefactureerd.

## Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling is van toepassing op de woningen in dit bouwproject. Wat betekent dit voor u als koper? Hier is een beknopt overzicht:

### Insolventiewaarborg:

Als de bouwondernemer tijdens de bouwperiode in financiële problemen komt, wordt uw woning zonder extra kosten voor u afgebouwd. Woningborg coördineert dit in samenwerking met de betrokken verzekeringsmaatschappij.

### Woningborggarantie:

Vanaf drie maanden na oplevering garandeert de bouwondernemer een bepaalde bouwkwaliteit van uw woning. Mochten er binnen de garantieperiode bouwkundige gebreken optreden, dan is de bouwondernemer verplicht deze te herstellen. In de meeste gevallen geldt deze garantie voor zes jaar, maar voor ernstige gevallen kan dit zelfs tien jaar zijn.

### Specifieke Garantietermijnen:

Voor specifieke onderdelen gelden afwijkende garantieperiodes. Bijvoorbeeld, verfwerk is gegarandeerd voor één jaar. Schade door onvoldoende onderhoud valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen, zoals behangwerk, zijn uitgesloten van de garantie.

### Gebrekenwaarborg:

Als de bouwondernemer zijn verplichtingen uit de bouwkundige garantie niet nakomt, kunt u als koper in de volgende situaties een beroep doen op de gebrekenwaarborg:

1. Bij faillissement van de ondernemer na het begin van de garantieperiode.

2. Als de ondernemer verzuimt om een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg en de betrokken verzekeringsmaatschappij zorgen ervoor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld, met een maximumdekking per woning.

### Geschillenbemiddeling:

Bij geschillen kan Woningborg bemiddelen tussen koper en ondernemer. De Garantie- en Waarborgregeling biedt tevens een eenvoudige geschillenprocedure.

### Modelcontract:

Bij de verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit waarborgt dat de afspraken tussen u als koper en de bouwondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

### Kortom: Meer Zekerheid voor U!

Het kopen van een woning met de Garantie- en Waarborgregeling biedt u als koper extra zekerheid. En wees gerust, als de aannemer onder de Bouwgarant Garantie- en Waarborgregeling opereert, kunt u de term 'Woningborg' in deze brochure vervangen door 'Bouwgarant'. Voor u als koper maakt dit geen verschil.

## Hypotheek

Een financieel adviseur kan u bijstaan bij het aanvragen van een hypotheek, of u kunt dit zelf regelen. Houd rekening met de geldigheidsduur van een hypotheekofferte in relatie tot opschortende en ontbindende voorwaarden in de overeenkomsten.

## Eigendomsoverdracht

Nadat alle mogelijke opschortende en ontbindende voorwaarden, zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomsten, zijn verstreken en niet langer van toepassing zijn, en nadat u eventueel overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker en de bouw daadwerkelijk is gestart, zal de overdracht van eigendom plaatsvinden bij de projectnotaris. Dit zal gebeuren door middel van een officiële 'akte van levering', waarbij zowel het perceel grond als eventuele opstallen juridisch aan u worden overgedragen.

Voorafgaand aan de leveringsdatum zal de notaris u voorzien van een (concept)nota van afrekening. Op deze nota wordt het totale verschuldigde bedrag op de leveringsdatum vermeld, inclusief de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum zelf worden doorgaans twee akten ondertekend: de akte van levering, waarvan de kosten door OVT worden gedragen, en de eventuele hypotheekakte, waarvan de kosten voor uw rekening zijn.

## Erfdienstbaarheden

Soms kan het nodig zijn dat er bij een bouwplan erfdienstbaarheden worden vastgesteld. In zo'n situatie zal de notaris deze erfdienstbaarheden opnemen in de akte van levering. Dit geldt ook voor mogelijke toekomstige voorschriften of voorwaarden die worden opgelegd of vastgesteld (hierbij kan gedacht worden aan verplichtingen zoals het onderhouden en handhaven van gevels en omheiningen volgens bepaalde normen).

## Belasting- en financiële aspecten

Als u een woning koopt, heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte. Over het algemeen resulteert dit in belastingvoordelen, aangezien u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast jaarlijks aftrekbare kosten, zoals hypotheekrente, bestaan er ook een aantal eenmalig aftrekbare kosten, zoals afsluitprovisie. Tegelijkertijd wordt het zogenaamde eigenwoningforfait bij uw inkomen opgeteld.

Uw hypotheekadviseur kan een volledige berekening voor u maken, waardoor u duidelijk inzicht krijgt in de netto maandelijkse lasten.

Als u hiervoor in aanmerking komt, is het mogelijk om maandelijks uw belastingvoordeel met betrekking tot aftrekposten te ontvangen. Dit vereist een verzoek bij de Belastingdienst. Ook bestaat de optie om de teruggave in één keer te ontvangen na afloop van het jaar, via uw jaarlijkse 'aangifte inkomstenbelasting'. Als u geen aangifteformulier ontvangt, kunt u dit aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: Indien u de woning als tweede verblijf aanschaft of het niet uw hoofdverblijf wordt, is bovenstaande informatie (gedeeltelijk) niet op u van toepassing. Voor specifiek advies over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning in dergelijke situaties kunt u bij de Belastingdienst terecht.

## Indeling omgeving

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Aangezien OVT hier geen invloed op heeft, kan zij ten aanzien van afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt begonnen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

## Technische omschrijving

Naast de plattegronden vindt u in de brochure ook een technische beschrijving van de woningen en andere relevante aanvullende informatie. Als er na het doornemen van deze verstrekte gegevens nog vragen zijn, staan wij klaar om deze te beantwoorden.

## Artist impression en tekeningen

De perspectieftekeningen die in de brochure zijn opgenomen, zijn artistieke impressies. Deze zijn ontworpen om u een idee te geven van de woning die u overweegt te kopen. Het is mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat. Ondanks de zorgvuldigheid die we hebben betracht, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de artistieke impressies.

Eventuele huishoudelijke apparaten, meubilair en dergelijke die op de tekeningen zijn aangegeven, dienen slechts ter illustratie van de beschikbare ruimte en maken uiteraard geen deel uit van de levering. Alle maten die op de tekeningen staan aangegeven en in de brochure zijn vermeld, zijn benaderende maten. Tijdens de bouw kunnen er noodzakelijke aanpassingen plaatsvinden die leiden tot veranderingen in de afmetingen. De aangegeven posities van schakelaars, stopcontacten, enzovoort zijn slechts indicatief; de precieze plaats wordt bepaald tijdens het bouwproces. We raden u daarom aan deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enzovoort.

## Wijzigingen tijdens de bouw

De brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld op basis van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke instanties, architecten, constructeurs en andere adviseurs van het project. Ondanks deze zorgvuldigheid bestaat de mogelijkheid dat er afwijkingen moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld vanwege constructieve uitwerkingen, eisen van overheidsinstanties en nutsbedrijven, stedenbouwkundige ontwikkelingen, enzovoort. Bovendien behoudt OVT zich het recht voor om technisch noodzakelijke wijzigingen aan de woningen door te voeren volgens haar oordeel.

Verder kunnen de merken of fabrikanten die genoemd worden in de brochure of technische omschrijving vervangen worden door producten of leveranciers van vergelijkbare kwaliteit. Dergelijke wijzigingen geven geen recht op kostenverrekening. Deze wijzigingen zullen echter geen negatieve invloed hebben op de waarde, kwaliteit, uitstraling en bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard wordt u tijdig op de hoogte gebracht van dergelijke noodzakelijke wijzigingen door middel van een erratum.

## Meer- en minderwerk

Standaardopties die beschikbaar zijn, staan vermeld in de brochure en/of de standaardlijst voor meer- en minderwerk. Het is noodzakelijk om deze opties apart overeen te komen, naast de aannemingsovereenkomst. De uitvoerbaarheid van deze opties hangt sterk af van de voortgang van de bouwwerkzaamheden. We willen benadrukken dat we individuele verzoeken niet altijd kunnen inwilligen. Uw woning wordt namelijk gebouwd volgens een gestandaardiseerd bouwproces, wat betekent dat wijzigingen niet altijd haalbaar zijn. Bovendien moeten we ervoor zorgen dat uw woning bij oplevering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de voorschriften van nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. De kosten voor meer- en minderwerk maken geen deel uit van de koop-/aanneemsom.

## Uitvoeringsduur

Het bouwproces van een woning beslaat een aantal werkbare werkdagen, zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Deze telling begint zodra de begane grondvloer wordt gelegd. De conversie van werkbare werkdagen naar kalenderdagen wordt beschreven in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Een gedocumenteerde registratie van zowel werkbare als niet-werkbare werkdagen wordt bijgehouden op de bouwplaats.

Vanwege de vele variabelen die de voortgang van een bouwproject kunnen beïnvloeden, is het wellicht in geen enkele branche zo complex om volgens plan te werken als in de bouwsector. Bij de verkoop wordt een geschatte opleveringsdatum gegeven. Tijdens de bouwperiode zal de aannemer u via nieuwsbrieven steeds gedetailleerdere en preciezere prognoses verstrekken. Het is belangrijk om te benadrukken dat aan deze prognoses geen rechten kunnen worden ontleend.

## Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is uw woning door de aannemer verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering moet u de woning zelf verzekeren.

## Vereniging van Eigenaren (VVE)

Kopers van een appartement worden collectief eigenaar van het volledige appartementencomplex en de bijbehorende grond, terwijl ze individueel eigenaar zijn van hun privégedeelte. Gezamenlijk dragen ze de verantwoordelijkheid voor het welzijn van het gehele complex inclusief het binnenplein. Elk van de eigenaren is daarom verplicht om lid te zijn van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Zoals elke andere vereniging heeft de VvE een bestuur en een ledenvergadering, bekend als de vergadering van eigenaren. Deze vergadering beslist over de gang van zaken binnen het complex. Hoewel het binnenshuis onderhoud van het privégedeelte voor rekening van de individuele appartementseigenaar komt, zijn de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud van de gedeelten die gemeenschappelijk worden gebruikt. Hierbij valt onder andere het onderhoud van het gebouw, de groenvoorzieningen, verlichting en bestrating. Het bestuur voert deze beslissingen uit en beheert de dagelijkse gang van zaken. In het eerste jaar wordt dit beheer vaak uitbesteed aan een professioneel bedrijf. De eigenaren betalen maandelijks een voorschotbedrag aan de VvE om de gezamenlijke kosten te dekken. De specifieke regelingen worden uiteengezet in een splitsingsakte, opgesteld door de notaris, waarin alle details worden beschreven.

## Opschortingrecht en betaling laatste termijn

Het opschortingrecht houdt in dat de aannemer 5% van de aanneemsom, in de vorm van een bankgarantie, bij de notaris in depot zal geven. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Bij de facturering van de laatste termijn zal de notaris in een brief het stellen van de bankgarantie door de aannemer bevestigen.

Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom, daaronder begrepen het saldo van het meer- en minderwerk, aan de aannemer te betalen.

## Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat uw woning gereed is, krijgt u van de aannemer een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering.

Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

gezamenlijk met afgevaardigde(n) van OVT en/of de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) uw woning;

eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een ‘proces-verbaal van oplevering’, welke door beide partijen wordt ondertekend;

de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

## Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken krimpscheurtjes ontstaan. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen.

Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

## Tot slot

We hopen dat deze informatie u een duidelijk beeld heeft gegeven van de verschillende aspecten die komen kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning in ons project. Het is van groot belang dat u alle documenten zorgvuldig doorneemt, eventueel met uw adviseurs, zodat u goed geïnformeerd bent over uw rechten en verplichtingen. Aarzel niet om contact op te nemen indien u verdere vragen heeft. Wij kijken ernaar uit om u wellicht als toekomstige bewoner van ons project te verwelkomen.

***OVT Ontwikkeling***