

# Wegwijzer bij de aankoop van je woning



ONS BELANG  
STAPHORST

## 10 BOERDERIJ- EN SCHUURWONINGEN

Een woning koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het daarom van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Daarom adviseren wij je onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

De in deze verkoopbrochure opgenomen informatie geldt voor de standaard woningen zoals die zijn opgenomen in dit bouwplan en vormt één geheel met de verkooptekeningen. Het doornemen van de verkoopbrochure geeft je inzicht in het volledige bouwplan. Daarnaast kan de ontwikkelaar of makelaar je verdere informatie verstrekken die je nodig hebt voor het nemen van een aankoopbeslissing.

### Betrokken partijen

Dit bouwplan is een initiatief van Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen. De verkoop van de woningen is ondergebracht bij Poortman Makelaars te Staphorst. De bouw van de woningen wordt uitgevoerd door Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen te Genemuiden (hierna te noemen: de bouwer). De bouwer is voor jou dan ook contractpartij waarmee je de koop-/aannemingsovereenkomst sluit en zal de kopersbegeleiding verzorgen. Die bestaat onder andere uit afhandeling van meer- en minderwerk en informatieverstrekking omtrent de bouw. De bouwer zal de termijnen bij je in rekening brengen. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: Notariaat Ritsma te Staphorst.

### Koop-/aannemingsovereenkomst

Indien je besluit een woning te kopen, sluit je met de bouwer een koop-/aannemingsovereenkomst af. Het ondertekenen van deze overeenkomst brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste verplicht jij je de koop-/aanneemsom te betalen. Ten tweede is de bouwer door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het (laten) bouwen van jouw woning, tenzij eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder).

Nadat de overeenkomst door jou en de bouwer is getekend, ontvang je hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van levering opstelt. Ook wordt na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat bij Woningborg aangevraagd.

### Bedenkijd

Gedurende de bedenkijd kun je zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenkijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan jou ter hand is gesteld.

### Opschortende voorwaarden

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de bouwer verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvang je van de bouwer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan is de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij je een nieuwe opschortingsdatum voor.

# Wegwijzer bij de aankoop van je woning



ONS BELANG  
STAPHORST

## 10 BOERDERIJ- EN SCHUURWONINGEN

### Koop-/aaneemsom

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

- grondkosten;
- bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- architecten- en constructeurshonorarium en kosten van overige adviseurs;
- makelaarscourtage en overige verkoopkosten;
- notarishonorarium en kadastrale kosten ten behoeve van de leveringsakte;
- gemeentelijke leges (incl. bouwvergunning);
- kadastrale uitmeting;
- bouwvergunning;
- aansluitkosten elektriciteit, water en riolering;
- aansluitmogelijkheden in de meterkast voor media en communicatie;
- verzekeringskosten gedurende de bouw;
- Woningborg-certificaat;
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend).

### Bijkomende kosten voor koper

Niet bij de koop-/aaneemsom inbegrepen zijn de kosten die verband houden met het eigendom, de financiering en het bewonen van de woning, zoals:

- financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van het meer- en minderwerk;
- aansluitkosten inclusief bekabeling ten behoeve van media en communicatie;
- bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (één en ander conform de koop-/aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg).

### Betaling koop-/aaneemsom

De betaling van de koop-/aaneemsom vindt plaats in een aantal termijnen, welke zijn vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden je door de bouwer toegezonden. De betalingstermijn staat hierop vermeld. De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Als je de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de notaris.

Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door jou zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele rente over de vervallen termijnen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die je vooraf ter controle ontvangt. Voor termijnen die vervallen na de notariële levering dien jezelf voor betaling te zorgen, eventueel vanuit jouw bouwdepot. Het door jou gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling door de bouwer aan jou gefactureerd worden.

# Wegwijzer bij de aankoop van je woning



ONS BELANG  
STAPHORST

## 10 BOERDERIJ- EN SCHUURWONINGEN

### Financiering

Meestal is voor het bekostigen van een woning het aangaan van een financiering benodigd. De makelaar kan je behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. Je kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

### Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en je (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met jouw hypotheekverstrekker, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit gebeurt door middel van een 'akte van levering' waarbij de grond en eventuele opstallen notarieel aan je worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvang je van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventuele vervallen termijnen) is aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten ondertekend: de akte van levering van de grond en eventuele opstallen (deze kosten zijn voor rekening van de bouwer) en de (eventuele) hypotheekakte met betrekking tot de financiering die je van de geldgever krijgt (deze kosten zijn voor jouw rekening).

### Erfdienstbaarheden

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden te vestigen. In dat geval zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt tevens voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen/bedingen (je kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels, omheiningen van de percelen en achterpaden conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

### Belasting- en financiële aspecten

Als je een woning koopt heeft dit gevolgen voor jouw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat je de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn, zoals de hypotheekrente, zijn er ook een aantal éénmalig aftrekbare kosten, zoals de afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigenwoningforfait bij jouw inkomen. Jouw hypotheekadviseur kan voor jou de volledige berekening maken, zodat je goed zicht krijgt op jouw netto maandlasten.

Als je daarvoor in aanmerking komt, kun je jouw belastingvoordeel, in verband met aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor kunt je een verzoek indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door jouw werkgever teveel ingehouden loonheffing per maand door de fiscus aan jou wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doe je op jouw 'aangifte inkomstenbelasting'. Als je geen aangifte ontvangt, kun je deze aanvragen bij de Belastingdienst.

*Let op: koop je de woning als een tweede woning of wordt deze niet jouw hoofdverblijf, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor jou. De Belastingdienst kan je nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.*

# Wegwijzer bij de aankoop van je woning



ONS BELANG  
STAPHORST

## 10 BOERDERIJ- EN SCHUURWONINGEN

### Woningborg garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing. Wat betekent dit voor jou als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als je een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- gaat jouw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

*Let op: het Woningborg-certificaat moet je in jouw bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Ongeacht wat in de technische omschrijving en tekeningen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving en tekeningen daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

*Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid! VAN DER STEEG Ontwikkelen & Bouwen. is ingeschreven bij Woningborg onder nummer W-03561.*

#### Contactgegevens:

Woningborg N.V.                    T. 0182 – 58 00 04  
Postbus 805                        W. [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl)  
2800 AV GOUDA                 E. [info@woningborggroep.nl](mailto:info@woningborggroep.nl)

# Wegwijzer bij de aankoop van je woning



ONS BELANG  
STAPHORST

## 10 BOERDERIJ- EN SCHUURWONINGEN

### Indeling bouwterrein

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatste bekende gegevens van de gemeente, op de situatietekening aangegeven. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

### Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de thans geldende eisen met betrekking tot de milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan ten uitvoer te brengen.

### Artist impression en tekeningen

De in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekening is een artist impression (ruw vertaald: 'indruk van de kunstenaar'). De artist impression is gemaakt om je een indruk te geven van de woning die je overweegt te kopen. Er kunnen verschillen tussen deze impressie en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impression kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die we nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend.

De op de gemeubileerde plattegronden en tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op tekening aangegeven en in de verkoopbrochure omschreven maten zijn 'circa' maten. Tijdens de bouw kunnen zich noodzakelijke aanpassingen voordoen die leiden tot maataanpassing. De op tekening aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen, enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren je daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enz..

### Wijzigingen tijdens de bouw

De verkoopbrochure is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Daarnaast behoudt de bouwer zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de verkoopbrochure of technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van jouw woning. Uiteraard zul je over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig worden geïnformeerd.

### Meer- en minderwerk

De eventuele standaardopties zijn in de standaard meer- en minderwerklijst van de bouwer aangegeven. Deze lijst zal in een vroegtijdig stadium door de makelaar aan je worden overhandigd. Deze standaardopties moeten naast de koop-/aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. De kosten hiervan maken geen deel uit van de koop-/aanneemsom. Wat uitgevoerd kan worden wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken proberen we zo goed mogelijk te honoreren. We moeten er namelijk voor zorgen dat jouw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Voor dit project wordt door de bouwer de kopersbegeleiding ingezet om je na aankoop van de woning verder te begeleiden en te informeren.

# Wegwijzer bij de aankoop van je woning



ONS BELANG  
STAPHORST

## 10 BOERDERIJ- EN SCHUURWONINGEN

### Uitvoeringsduur

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij het leggen van de ruwe begane grondvloer. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van kalenderdagen staat aangegeven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens een planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de bouwer een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunt u geen rechten ontleen.

### Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is jouw woning verzekerd door de bouwer middels een zogenaamde CAR-verzekering (Construction All-Risk). Vanaf de opleveringsdatum dien je de woning zelf te verzekeren.

### Oplevering / sleuteloverhandiging

Ongeveer twee weken voordat jouw woning gereed is, krijg je van de bouwer een uitnodiging voor de definitieve oplevering. De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- gezamenlijk met afgevaardigde(n) van de bouwer inspecteer je, eventueel samen met een door jou ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) jouw 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 je aan al jouw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvang je na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van jouw woning.

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woningen behorende terrein wordt ontdaan van afval afkomstig uit de bouw. Afhankelijk van het jaargetijde wordt het buitenschilderwerk later opgeleverd. Bij de oplevering van de woning ontvang je een handleiding waarin aanwijzingen opgenomen zijn voor onder andere:

- onderhoud en gebruik van ventilatie-unit;
- onderhoud en gebruik van verwarmingsinstallatie;
- materialenoverzicht.

# Wegwijzer bij de aankoop van je woning



ONS BELANG  
STAPHORST

10 BOERDERIJ- EN SCHUURWONINGEN

## Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kun je de bouwer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Voorbeelden van het 'werken' van materialen zijn dat er bij stukadoorswerk in de hoeken krimpscheurtjes kunnen ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. 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 bouwer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

## Tot slot

Een woning is meer dan een dak boven jouw hoofd. De aankoop van een woning is voor veel mensen de belangrijkste uitgave van hun leven. Een beslissing waarbij je niet over één nacht ijs wilt gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook na het lezen van deze verkoopbrochure nog een aantal vragen zijn. Neem dan gerust contact op met de bouwer of makelaar. Deze zal je graag verder helpen.

Genemuiden, januari 2019