

Goed voorbereid op weg naar uw nieuwe huis

Bij de aankoop van een nieuw huis komt heel wat kijken. Van beslissingen nemen over meer- en minderwerk tot het regelen van allerlei zaken als een koop- en een aannemingsovereenkomst en de eigendomsoverdracht. Zaken waar u niet dagelijks mee te maken hebt.

In deze wegwijzer vertellen we u er daarom graag meer over. We informeren u over de koop- en de aannemingsovereenkomst, lichten de waarde van SWK toe en leggen uit wat de eigendomsoverdracht inhoudt. Ook geven we antwoord op vragen als welke kosten vallen precies onder de koop- en de aanneemsom, hoe werkt de betaling, hoe wordt de koper betrokken bij de bouw en hoe ziet de oplevering eruit?

U kunt er hoe dan ook op rekenen dat we in het gehele bouwproces met u meedenken. We stellen een kopersbegeleider beschikbaar die samen met u kijkt naar de invulling van uw woonwensen, u op de hoogte houdt van de ontwikkelingen rondom de bouw en tot oplevering uw aanspreekpunt blijft.

Die persoonlijke aandacht heeft alles te maken met onze visie. Het gaat bij Van Wijnen niet alleen om het gebouw, maar ook om de mensen die het gaan gebruiken. Niet voor niets is onze slogan *Meer dan bouwen*. Wij bouwen voor mensen: toekomstbestendig en zonder uit te gaan van standaardoplossingen. Met zorg en enthousiasme zetten we ons in om wonen nog aangenamer en persoonlijker te maken.

Wij wensen u alvast veel plezier met alle voorbereidingen voor uw nieuwe huis. Mocht u na het doornemen van dit document toch nog vragen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

De koop- en de aannemingsovereenkomst

Bij aankoop van uw nieuwe huis sluit u een koopovereenkomst met Synchron en een aannemingsovereenkomst met Van Wijnen. Zodra alle stukken voor de overeenkomsten zijn opgemaakt, volgt een afspraak om de stukken te ondertekenen. De ondertekening vindt digitaal plaats. De makelaar checkt vooraf uw gegevens aan de hand van een geldig legitimatiebewijs. Met de koopovereenkomst koopt u de grond voor uw huis van Synchron. Met de aannemingsovereenkomst spreekt u met de aannemer af dat uw huis gebouwd wordt. Deze beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht een koper zich tot het voldoen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende grondkosten en eventuele rente over de grondkosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente over de eventueel vervallen termijnen;
- eventueel overeengekomen meerwerk.

Bedenktijd

Na ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst heeft u de wettelijke bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in op de dag nadat u uw exemplaar van de ook door Van Wijnen compleet ondertekende overeenkomsten hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u de overeenkomsten ontbinden zonder opgaaf van reden en zonder verdere consequenties.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en de aannemingsovereenkomst zijn opschortende voorwaarden opgenomen. Deze opschortende voorwaarden zijn gekoppeld aan de datum waarop de bouw naar verwachting kan starten. Voor het verstrijken van deze opschortingsdatum ontvangt u bericht of is voldaan aan de opschortende voorwaarden. Is dit het geval, dan zijn de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend geworden. Is nog niet voldaan aan de voorwaarden, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

Welke kosten vallen onder de koop- en de aanneemsom?

De gehanteerde koopsom van uw nieuwe huis is 'vrij op naam'. Dit betekent dat de volgende kosten onder de koop- en de aanneemsom vallen:

- grondkosten;
- rente over de grondkosten tot start bouw;
- bouwkosten;
- standaard sanitair en tegelwerk voor badkamer en toilet;
- kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- notarishonorarium voor de akte van levering;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeenteleges;
- omgevingsvergunning;
- kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- kosten van SWK;
- btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koop- en de aanneemsom:

- rente over de grondkosten en vervallen bouwtermijnen vanaf start bouw tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- entree- en abonnementskosten van telefoon, televisie en internet;
- kosten van de keuken (m.u.v. de stelpost);
- kosten van meer- en minderwerk;
- financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van een eventueel vervallen hypotheekofferte;
- eventuele voorschotbijdrage van de Vereniging van Eigenaren (bij appartementen);
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief;

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u een getekende versie. Ook ontvangt de notaris een afschrift van deze getekende overeenkomsten, zodat de notaris de notariële akte van levering kan opstellen. Na het tekenen van de aannemingsovereenkomst wordt het waarborgcertificaat van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) aangevraagd door Van Wijnen.

Wat is SWK?

Van Wijnen heeft zich aangesloten bij SWK: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Bij SWK staat het belang van de koper voorop. Zo heeft u dankzij SWK onder alle omstandigheden de absolute garantie dat het huis wordt afgebouwd. Verder heeft SWK een belangrijke taak als het gaat om de garantie op een huis. Deze garantie wordt verstrekt door Van Wijnen, maar SWK staat borg voor het nakomen van alle verplichtingen die in de garantie zijn opgenomen. De koper heeft daarmee altijd de volledige zekerheid dat het huis voldoet aan de strenge SWK kwaliteitsnormen. In het boekje 'SWK Garantie- en waarborgregeling 2020' leest u hier meer over. Ook vindt u informatie over de garanties en garantietermijnen in dit boekje.

Van Wijnen is het aanspreekpunt voor service en garantie.

Wat betekent SWK garantie voor u?

Het betekent dat u nooit met een half afgebouwd huis blijft zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwonderneming. Door bemiddeling van SWK wordt uw huis dan door een andere aannemer afgebouwd, terwijl de eventuele schade tot een bepaald maximum door SWK wordt gedragen. Bovendien kan SWK bemiddelen wanneer er onenigheid ontstaat over de kwaliteit van het huis. Een geschillencommissie doet dan een bindende uitspraak voor koper én bouwer.

Voorrang garantie- en waarborgbepalingen

De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die SWK heeft opgesteld zijn bindend. Als een bepaling in de technische omschrijving hiervan afwijkt, wegen de bepalingen van de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 met garantiesupplement module I-F en module II-V het zwaarst.

De eigendomsoverdracht

Wat kunt u als koper precies verwachten nadat u de koop- en de aannemingsovereenkomst heeft getekend? Nadat er aan de opschortende voorwaarden, zoals beschreven in de koop- en de aannemingsovereenkomst is voldaan en de eventuele hypotheek is goedgekeurd door de hypotheekverstrekker, volgt de eigendomsoverdracht bij de notaris. De grond en opstallen worden notarieel geleverd in de vorm van een zogenoemde 'akte van levering'. Op de leveringsdatum worden over het algemeen twee akten getekend. De eerste is de akte van levering. De kosten hiervan zijn voor Van Wijnen. De tweede is een eventuele hypotheekakte. De kosten hiervan zijn voor de koper. Voorafgaand aan deze notariële overdracht stuurt de notaris de (concept)nota van afrekening.

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

- de koopsom;
- eventuele rente over de koopsom;
- eventuele vervallen bouwtermijnen;
- eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- financieringskosten, zoals kosten van de eventuele hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie;
- voorschotbijdrage Vereniging van Eigenaren (bij appartementen)

Na de notariële overdracht moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die de koper nog verschuldigd is. Is dit niet het geval, dan is de koper verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet een koper hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden in de koop- en de aannemingsovereenkomst.

Hoe zijn de betalingen geregeld?

Een nieuw huis wordt in termijnen betaald. Deze termijnen zijn gekoppeld aan de voortgang van de bouw. Vooraf zijn de bouwtermijnen vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u een factuur. Hoe de afhandeling van de factuur verloopt, hangt af van de situatie. Voor eventueel meerwerk wordt er bij aanvang bouw 25% van het totaal bedrag bij u in rekening gebracht en 75% bij de oplevertermijn.

Beschikt u over eigen geld? Dan kunt u de factuur zelf betalen.

Is dit niet het geval, maar is de hypotheekakte nog niet gepasseerd bij de notaris? Dan krijgt u automatisch uitstel van betaling, zoals ook in de koopovereenkomst staat omschreven. U hoeft nog niets te betalen. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de datum die genoemd wordt in de koop- en de aannemingsovereenkomst de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt later bij de notariële eigendomsoverdracht verrekend.

Is de hypotheek gepasseerd bij de notaris? Dan stuurt u de factuur zo snel mogelijk door aan uw financieel adviseur. Uw financieel adviseur dient te zorgen voor een rechtstreekse betaling aan Van Wijnen vanuit het bouwdepot. U blijft als koper verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan wordt er rente in rekening gebracht, zoals genoemd in de koop- en de aannemingsovereenkomst.

De oplevering

Ongetwijfeld kijkt u vanaf het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. Uiterlijk twee weken voor de oplevering ontvangt u bericht over de definitieve datum van oplevering. Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Is aan alle financiële verplichtingen voldaan en is het notariële transport rond? Dan is het grote moment daar: het huis wordt opgeleverd en u krijgt de sleutels van uw nieuwe huis! Ook daarna blijft Van Wijnen nog voor u klaar staan. Na de oplevering kunt u met vragen en/of klachten terecht bij onze afdeling Nazorg.

(Tot drie maanden na oplevering kunt u bij Nazorg eventuele gebreken melden die bij oplevering niet geconstateerd konden worden, zoals bijvoorbeeld een stopcontact waar geen stroom op staat.)