



DE AANKOOP VAN JE NIEUWBOUWWONING IN THE HUDSONS

THE HUDSONS

 bpd  era contour | TBI

19 - 01 - 2019

Leuk dat je belangstelling hebt in een Stadswoning of Appartement in The Hudsons in Rotterdam. Dit project wordt ontwikkeld door VOF The Hudsons. De bouw wordt uitgevoerd door ERA Contour. Met deze wegwijzer bij aankoop zetten wij de gang van zaken rondom de koop van een woning in The Hudsons voor je op een rijtje. Je krijgt namelijk met aantal uiteenlopende zaken te maken die betrekking hebben op je nieuwe woning. Hoe zit het met de betaling? Wanneer moet ik naar de notaris? Is het mogelijk om bepaalde wensen in de bouw mee te nemen? Is er een garantieregeling? Zo maar een aantal vragen die op je afkomen. Wij willen je hier graag in begeleiden zodat het proces van koop tot aan oplevering voor jou zo prettig mogelijk verloopt.

Inleiding

The Hudsons bestaat uit 5 woonblokken. In de eerste fase bevinden zich 12 Appartementen, 7 Specials en 44 drie- en vierlaagse Stadswoningen. Uitgebreide informatie over de woningen in The Hudsons vind je op de website: thehudsons.nl. Je kunt daar onder andere informatie over het afwerkingsniveau lezen, de mogelijke opties bekijken en de plattegronden downloaden. Inschrijven voor de bouwnummers van jouw keuze doe je via het online inschrijfformulier. Wanneer je een woning toegewezen krijgt, hoor je dit via de makelaar. Wat je vanaf dan kunt verwachten leggen we graag aan je uit.

1. Eerste gesprek bij de makelaar

Als je een woning hebt toegewezen gekregen, word je uitgenodigd voor een eerste gesprek met de makelaar. Hier ontvang je de aanvullende informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van een woning over te gaan. De informatie die je ontvangt betreft onder andere concepten van de koop- en aanneemovereenkomst, aanvullende notariële stukken en technische informatie, zoals de verkooptekeningen, Technische Omschrijving en concept aktes. Daarnaast geeft de makelaar je uitgebreide informatie over het project en alle facetten die met de aankoop van een woning in The Hudsons te maken hebben.

2. De koop

Wanneer je besluit om de Stadswoning of het Appartement van jouw keuze aan te kopen, maakt de makelaar een vervolgspraak met je voor het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomst. Deze overeenkomst regelt de eigendomsoverdracht en alle bepalingen over de bouw van de woning en de betaling daarvan in termijnen. De overeenkomst verplicht jou om de koopsom te betalen, verplicht VOF The Hudsons om de grond te leveren en verplicht ERA Contour de woning te bouwen. Nadat je de koop- en aanneemovereenkomst hebt getekend, zal deze door VOF The Hudsons worden meeondertekend. Je ontvangt via de makelaar een kopie van de door ons beiden ondertekende overeenkomst. De getekende originele koop- en aanneemovereenkomst wordt via de makelaar aan de notaris gezonden, die dan de akte van levering van het betreffende perceel en het daarop in aanbouw zijnde woning kan voorbereiden (zie verderop meer over de notaris).

Koop- en aanneemovereenkomst

Door het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomst verplicht jij je tot de betaling van de koopsom. VOF The Hudsons en de aannemer (ERA Contour) verplichten zich tot het juridisch leveren van de grond en de bouw en levering van een woning volgens de Technische Omschrijving en de Contracttekeningen. De koopsom bestaat uit de grond-, ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koop- en aanneemovereenkomst. De koopsom betaal je samen met eventuele vervallen bouwtermijnen tijdens de levering bij de notaris. De aanneemsom wordt in termijnen aan je in rekening gebracht naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de koop- en aanneemovereenkomst vermeld. Je hoeft een bouwtermijn pas te betalen nadat je hiervoor een factuur hebt ontvangen. Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat een van de termijnen vervallen is, ontvang je een factuur.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam (v.o.n.). Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemoeid, inbegrepen zijn in de koop- en aanneemsom:

- grond-, bouw- en installatiekosten;
- notariskosten voor de levering;
- makelaarscourtage en verkoopkosten;
- verkoop- en overdrachtskosten;
- btw (21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- honoraria voor architecten, constructeurs en overige adviseurs;
- kadastraal inmeten;
- leges bouwvergunning;
- eenmalige aansluitkosten van woning op het waternet, het riool, stadswarmte, het kabelnetwerk en het elektriciteitsnet;
- garantiecertificaat van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen zijn:

- abonnement en toetredingskosten voor telefoon (glasvezel) en kabel (cai);
- kosten die verband houden met jouw persoonlijke extra wensen;
- gemeentelijke heffingen;
- eventuele financieringskosten:
 - de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etcetera);
 - vergoeding over de grond en vervallen termijnen vanaf de ingangsdatum tot de datum van ondertekening;
 - rente over de grond en vervallen termijnen vanaf datum van ondertekening tot de datum van levering (bouwrente);
 - kosten voor het aanvragen van een Nationale Hypotheek Garantie;
 - notariskosten voor de hypotheekakte.

Prijsstijgingen

De met jou in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom en verschuldigde vergoeding en rente(s) staan vast. Met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief en door de overheid wettelijk vastgestelde, of nog vast te stellen bijdragen. Loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van ons.

Verschuldigde termijnen

De aanneemsom is verdeeld in termijnen. Elke termijn is een percentage van de totale aanneemsom en hangt samen met het afronden van bepaalde werkzaamheden aan je woning. Een overzicht van deze door jou verschuldigde termijnen staan vermeld in de aannemingsovereenkomst. Deze termijnen moet je betalen voor de vervaldatum die op de factuur is aangegeven. Bij te late betaling kunnen we je (boete)rente in rekening brengen. Wanneer je jouw woning hebt gekocht na de start van de bouw, betaal je een vergoeding en ben je (bouw) rente verschuldigd. Over de reeds vervallen termijn(en) wordt de overeengekomen vergoeding berekend vanaf datum vervallen termijn(en) tot aan datum van overeenkomen conform de aannemingsovereenkomst. Het bedrag van de vergoeding maakt onderdeel uit van je aanneemsom. Vanaf datum van overeenkomen tot en met levering bij de notaris ben je rente verschuldigd over de vervallen termijn(en) conform de aannemingsovereenkomst. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering (zie verder bij notaris) met je verrekend.

Wacht met het betalen van de termijnen op de desbetreffende nota's. En betaal deze niet vooruit. De laatste termijn moet vóór de oplevering van je woning betaald zijn. Alleen dan kun je de sleutel krijgen.

Hypotheek

De aankoop van de woning kan worden gefinancierd door middel van een hypothecaire geldlening. De zekerheid (onderpand) voor deze lening is je nieuwe woning en dit wordt de hypotheek genoemd. Met welke hypotheekverstrekker je 'in zee' gaat, zal afhangen van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden. De makelaar kan je bij de keuze van een hypotheekverstrekker en hypotheek behulpzaam zijn.

3. Je thuis maken

Nadat je de koop- en aanneemovereenkomst hebt ondertekend word je uitgenodigd voor een inspiratieavond in de WAREHOUSE. Dit is de showroom van ERA Contour in de Rotterdamse Schiehaven. Tijdens deze inspiratieavond krijg je informatie over wat je te wachten staat en ontmoet je je toekomstige burens in The Hudsons. Je ziet er alvast welke keuzes je hebt voor je woning. Ook maak je kennis met de Wooncoaches van The Hudsons. Na deze inspiratieavond word je door hen uitnodigd voor een persoonlijk gesprek in de WAREHOUSE. Tijdens dit gesprek worden al je vragen en natuurlijk je wensen voor de woning doorgenomen. De Wooncoach en onze andere enthousiaste adviseurs begeleiden jou bij jouw keuzes: van je keuken tot je badkamer en van de tegels tot het schakelmateriaal.

Technische omschrijving

In de Technische Omschrijving staat omschreven wat de technische specificaties zijn van je woning, welke materialen en kleuren worden toegepast voor zowel de binnenzijde als de buitenzijde je woning.

Koperskeuzes

Om je woning aan te passen aan jouw individuele woonwensen heb je verschillende keuzemogelijkheden. Deze moeten op een bepaald moment bij ons bekend zijn om ze mee te nemen in het bouwproces. Jouw Wooncoach helpt hiermee en informeert je er tijdig over. Je ontvangt hiervoor een keuzelijst met de mogelijkheden. Hierop staan de mogelijke wijzigingen vermeld en de kosten hiervan. Je definitieve keuzes kun je via ons digitale systeem aan ons doorgeven. Je ontvangt hiervoor inloggegevens via je Wooncoach. De betaling van het meerwerk vindt plaats in twee termijnen: 25% na opdracht en 75% bij oplevering. Deze laatste termijn moet vóór de oplevering van je woning betaald worden, zodat je de sleutel in ontvangst kan nemen bij de oplevering.

Wooncoach

Vanaf het moment dat je de koop- en aanneemovereenkomst ondertekent tot en met de oplevering van je woning is de Wooncoach je contactpersoon. De Wooncoach is op de hoogte van de mogelijkheden er zijn om jouw woning aan te passen naar jouw wensen en begeleid je hiermee.

4. Naar de notaris

De eigendomsoverdracht van jouw perceel en de in aanbouw zijnde woning vindt plaats bij de notaris. Van Heeswijk Notarissen N.V. uit Rotterdam is aangewezen als projectnotaris. Zodra bekend is dat de bouw gaat starten, ontvang je een uitnodiging voor het ondertekenen van de akte van levering en de hypotheekakte. Bij de notaris teken je de zogenaamde akte van levering. Vóór de datum van ondertekening van de akte van levering ontvangt je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (de verstreken termijnen inclusief bijkomende kosten, zie opsomming hieronder). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van jou en/of jouw geldgever en welk bedrag je tijdig aan de notaris moet overmaken. Het deel van het hypotheekbedrag bedoeld voor de nog resterende bouwtermijnen blijft in depot.

Bij de notaris worden in de meeste gevallen drie akten getekend:

1. de akte van levering van jouw perceel grond en je (in aanbouw zijnde) woning van ons (verkoper) aan jou (koper);
2. de splitsingsactie;
3. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de grondrente tot de datum van ondertekening van de akte van levering;
- de (bouw)rente tot de datum van ondertekening van de akte van levering over de vervallen maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldverstrekker.

Kosten tijdens de bouw

Zodra jouw hypotheekakte bij de notaris is gepasseerd, moet je aan de hypotheekverstrekker al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door jou geleende bedrag betalen. Hier wordt door de hypotheekverstrekker de rentevergoeding afgetrokken omdat een deel van het hypotheekbedrag in depot blijft staan.

5. Garantierегeling

De woningen binnen het project The Hudsons worden verkocht met zogenaamde SWK garantie. Om deze garantie te kunnen geven hebben wij ons aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. De consumenten (dat zijn verschillende consumentenorganisaties), producenten (onder andere een vereniging van bouwondernemers) en deskundigen hebben zich in dit verband verenigd, om jou als koper van een nieuwbouwwoning extra zekerheid te geven. Het SWK hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Dit zijn onder andere vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid. SWK waarborgt de garantie van de ondernemer (wij) dat je woning voldoet aan bepaalde garantienormen, zoals die zijn vastgesteld in de garantie- en waarborgregeling. De garantienormen zijn door de overheid erkend en worden ook door SWK gehanteerd. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het SWK wordt aangemeld, wordt nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die het instituut stelt. Maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan mag het huis onder SWK-garantie worden verkocht en ontvangt de koper (jij dus!) na het tekenen van de koop- en aanneemovereenkomst het garantiecertificaat.

Wat betekent de SWK-garantie voor jou?

The Hudsons wordt gebouwd met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoning (SWK). De SWK-garantie bestaat uit twee onderdelen. In eerste instantie biedt het waarborgcertificaat een afbouwgarantie. Daarnaast biedt het certificaat een kwaliteitsgarantie. Hoelang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kun je lezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website www.swk.nl. Ook informeert de makelaar je hierover.

6. Communicatie tijdens de bouw

Over het hele proces van de voorbereiding van de bouw tot aan oplevering van de woningen informeert de Wooncoach je tijdens het eerste gesprek. Tijdens de bouw word je op de hoogte gehouden door nieuwsbrieven en via je persoonlijke woningdossier. Ook zijn er verschillende kijkmomenten zodat je zelf rond kunt kijken in je woning in aanbouw. En zijn we klaar, dan dragen we de sleutel aan je over.

Bouwplaatsbezoek

Bij de koop van je woning behoort ook het regelmatig bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Je wordt door je Wooncoach gedurende de bouwperiode een aantal keren uitgenodigd om de bouwplaats te bezoeken. Het gaat hier uitdrukkelijk om personen met wie de koop- en aanneemovereenkomst is gesloten. Wij wijzen je erop dat om veiligheidsredenen, maar ook in verband met aansprakelijkheid, het niet is toegestaan de bouwplaats te betreden zonder toestemming van ons.

7. Opleveren

Op het moment van verkoop geven wij je een globale opleveringsprognose. Dat betekent: de datum waarop jouw woning mogelijk opgeleverd kan worden. Deze datum is nadrukkelijk een prognose. Door bijvoorbeeld weersomstandigheden kan de bouw van je woning vertraging oplopen. Als het bijvoorbeeld hard vriest, kan er niet worden gemetseld of als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd. Je kunt dus geen rechten ontlenen aan de opleverprognose, maar het geeft je wel een indicatie. Uiterlijk vier weken voor de oplevering ontvang je van ons een brief waarin de definitieve opleveringsdatum is vermeld. Bij de verkoop van jouw huidige woning adviseren wij je in de koopakte een clausule op te nemen waarin de datum van oplevering ruim wordt gesteld. Ook in het geval van een opzegtermijn van je huurwoning raden wij je de grootst mogelijke voorzichtigheid aan. Wacht daarom eerst op de opleveringsbrief die je vier weken voor de definitieve oplevering van ons ontvangt, voordat je definitieve maatregelen treft. Alle andere genoemde data zijn prognoses die kunnen wijzigen.

Voorschouw

Ongeveer een week voor oplevering krijg je van ons de gelegenheid om je woning te beoordelen/controleren. Dit noemen we de voorschouw. Je kunt eventuele geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen aan ons doorgeven. De genoemde punten worden, indien gegrond en mogelijk, voor de oplevering verholpen.

Oplevering (economische levering)

Bij deze oplevering worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen vastgelegd, door een vertegenwoordiger van ERA Contour. Inmiddels heb je ook de eindafrekening ontvangen. Als je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je bij de oplevering de sleutels van je woning. Dit noemen wij de feitelijke oplevering van je woning, ofwel economische levering. De onvolkomenheden die onder de 5% opschortingsrecht (zie verder bij opschortingsrecht) vallen zullen wij binnen de daarvoor geldende termijn verhelpen.

Onvolkomenheden na de oplevering

Tot drie maanden na oplevering van je woning, kun je onvolkomenheden melden die zijn ontstaan na de oplevering van je woning 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.

Opschortingsrecht

Zoals hierboven omschreven zijn wij verplicht de gebreken, indien gegrond, aan je woning te herstellen die geconstateerd worden bij de oplevering van je woning, of die zich binnen drie maanden na oplevering van je woning voordoen. Om je als koper beter te beschermen geldt het wettelijke opschortingsrecht, de zogenaamde 5%-regeling. Dit recht is vastgelegd in de modelovereenkomst van het SWK

Ten tijde van de oplevering zorgen wij echter voor een geldige borgtocht ten hoogte van 5% van de aanneemsom tot zekerheid voor de bij oplevering geconstateerde gebreken. Deze borgtocht komt in plaats van de zogenaamde 5% regeling. Een en ander conform de desbetreffende regeling zoals is opgenomen in de koop- en aanneemovereenkomst. Je moet wel de laatste termijn helemaal voldoen.

De borgtocht vervalt vanzelf drie maanden na de datum van oplevering, tenzij je voor het verloop van deze termijn dit schriftelijk aan de notaris mededeelt dat je, in verband met een tekortkoming in de oplevering, het hier niet mee eens bent en daar bezwaar tegen maakt. Je kunt bezwaar maken voor de volledige 5% of voor een gedeelte daarvan.

In deze brief vermeld je een opsomming van de gebreken, waarvoor de 5% regeling geldt. Ook moet je vermelden of het volledige 5%-bedrag dan wel een lager bedrag vastgehouden moet worden. Het bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de kosten van herstel van de tekortkomingen.

Verzend deze brief aangetekend aan de notaris met een kopie aan de afdeling Service van ERA Contour, zodat vaststaat dat je de brief tijdig hebt opgestuurd. Als achteraf blijkt dat door jouw toedoen de 5% ten onrechte is vastgehouden, ben je hierover een vergoeding verschuldigd. Deze wordt vastgesteld op de dan geldende wettelijk rente.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen de risico's van onder andere diefstal en brandschade. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (economische levering) van je woning. Zorg daarom ruimschoots voor de oplevering van je woning zelf voor een verzekering (o.a. een inboedelverzekering) die ingaat op de dag van oplevering.

Heb je nog vragen?

Wij hopen je voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd. Heb je nog vragen over de procedure, over de financieringsmogelijkheden of over andere zaken, dan kun je contact opnemen met een van de makelaars. Wij kijken ernaar uit jou als koper van The Hudsons te ontmoeten.

Met vriendelijke groet,
Het team van The Hudsons

THE HUDSONS.nl