

## **Inhoudsopgave:**

### **1 De Koop**

- 1.1 *Hypotheek*
- 1.2 *Een hypotheek is maatwerk*
- 1.3 *Waarvan is de rente afhankelijk?*
- 1.4 *De fiscus en uw hypotheek*
- 1.5 *De koop- en aannemingsovereenkomst*
- 1.6 *Bedenktijd*
- 1.7 *Opschortingsdatum*

### **2 De V.O.N.-prijs**

- 2.1 *De betaling*
- 2.2 *De eigendomsoverdracht*

### **3 SWK Garantie- en waarborgregeling 2024**

### **4 Verkoopinformatie**

- 4.1 *Wijzigingen en voorbehoud*
- 4.2 *Artist Impressies*
- 4.3 *Tekeningen*
- 4.4 *Meer- en/of minderwerk*
- 4.5 *Planning start bouw en oplevering*
- 4.6 *Maatvoering en inrichting*
- 4.7 *Overig*
- 4.8 *De oplevering*
- 4.9 *Verzekeringen*

## 1 De Koop

Een huis kopen doet u niet dagelijks. Het is leuk, spannend en gaat om grote bedragen. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is, waar heel veel bij komt kijken, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwhuis. We adviseren u dit gedeelte met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten.

### 1.1 Hypotheek

De keuze voor een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is de voor u acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Als u daarvan de onderhouds- en energielasten, de verzekeringspremie en de onroerendezaakbelasting aftrekt, houdt u over wat uw hypotheek mag bedragen. Nu kunnen bij een gelijk hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en uw persoonlijke omstandigheden. Wij adviseren u er goed op te letten dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (onder andere renteverlies tijdens de bouw) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een depot-tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt door uw hypotheek-adviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren.

### 1.2 Een hypotheek is maatwerk

Een hypotheek is maatwerk. Deze is per slot van rekening afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Juist omdat in de toekomst allerlei omstandigheden kunnen wijzigen, is het belangrijk om ook naar de flexibiliteit van verschillende hypotheeken te kijken.

Aandachtspunten zijn:

- De hoogte van uw huidige inkomen;
- Uw inkomensverwachting;
- Uw leeftijd;
- De mogelijkheid van vervroegde aflossing;
- De kosten daarvan;
- De overdraagbaarheid;
- De mogelijkheid om de hypotheek bij verhuizing mee te nemen.

### 1.3 Waarvan is de rente afhankelijk?

Een van de meest belangrijke factoren die de hoogte van de hypotheeklasten bepaalt, is de rente. De hoogte daarvan is afhankelijk van:

- Eventuele garantstellingen (Nationale Hypotheekgarantie of borgstellingen);
- De relatie tussen het onderpand en de hoogte van de lening;
- De rentevaste periode (variabel, vast);
- De wijze van betaling (per maand, kwartaal of jaar, vooraf of achteraf);
- De hypotheekvorm (annuïteiten-, leven-, spaar-, beleggingshypotheek, etc.).

### 1.4 De fiscus en uw hypotheek

Doordat u de betaalde rente over uw hypotheek op uw belastbaar inkomen in mindering kunt brengen (Box I), kunnen de netto-hypotheeklasten een stuk lager uitvallen. De fiscus betaalt dus mee. U dient voor de aftrekbaarheid van de hypotheekrente uiteraard wel te voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden als vermeld in de Wet inkomstenbelasting 2001 (uw

woning dient bijvoorbeeld als 'hoofdverblijf' te fungeren). Hoe groot dit voordeel is, hangt af van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm. Ook de kosten die verband houden met het verkrijgen van de financiering, zoals afsluitprovisie, notaris- en taxatiekosten en kosten van het Kadaster, zijn aftrekbaar van de belasting. Houd er echter rekening mee, dat u ook een bijtelling krijgt, het zogenaamde 'eigenwoningforfait'. Uw hypotheekadviseur kan voor u de volledige berekening maken, zodat u goed zicht krijgt op uw situatie.

### **1.5 De koop- en aannemingsovereenkomst**

Op het moment dat u kiest voor de koop van een huis, sluit u met de verkoper en ontwikkelaar, Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F., een koop- en aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst wordt de koop van de grond en de bouw van het huis geregeld.

Nadat u deze overeenkomst heeft getekend, zorgt de makelaar ervoor dat u een kopie krijgt van de door beide partijen getekende overeenkomst. Verder zorgt de makelaar ervoor dat de kopieën van de getekende overeenkomsten naar de juiste personen gaat, waaronder de notaris. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

SWK verzorgt de afgifte van het SWK garantie- en waarborgcertificaat. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de huizen. Aan de door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke (contract) stukken en/of schriftelijke toezeggingen van Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. zijn bindend.

### **1.6 Bedenktijd**

Als u de koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend en daar een kopie van heeft ontvangen, heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kan u als koper zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomsten ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in op de dag nadat u een kopie van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft ontvangen. Als u gebruik wilt maken van de bedenktijd en wilt ontbinden, bel dan eerst even met de makelaar. Daarnaast is het aan te bevelen om een ontbinding schriftelijk per aangetekende brief (met "bewijs van ontvangst") te sturen.

### **1.7 Opschortingsdatum**

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen.

Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor.

## 2 De V.O.N.-prijs

De koopprijs van een nieuwbouwhuis in het project BLEND Borne, Bornsche Maten, is in euro's en 'vrij op naam' (v.o.n.).

Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grondkosten en bouwkosten;
- Sanitair & tegelwerk;
- Warmtepomp;
- Keukencheque;
- PV-panelen (0% BTW)
- Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van uw huis (in verband met de transportakte) en kadastrale inmeting;
- Makelaarscourtage en verkoopkosten;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- Kosten van het waarborgcertificaat SWK.
- De kosten van het gebruik van water en elektra tot de dag van de oplevering.

Niet in de 'vrij op naam'-prijs zijn opgenomen:

- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Kosten tuinaanleg en erfafscheidingen (m.u.v. de op de situatietekening weergegeven erfafscheidingen);
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel;
- De afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- Renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling');
- Rente over de grondkosten, deze gaat niet eerder in dan het moment waarop de opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel het moment waarop de ondernemer te kennen heeft gegeven toch met de bouw te zullen starten ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarden.
- Opleveringsdeskundige (bijvoorbeeld iemand van Vereniging Eigen Huis).

### 2.1 De betaling

U ontvangt na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst verschillende soorten facturen van ons. We sommen ze voor alle duidelijkheid op:

#### 1. Grondfactuur:

Dit is een factuur voor de grondkosten en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze factuur moet vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) betaald te worden.

#### 2. Termijnfactuur:

In de koop- en aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen in overeenstemming met de stand van de bouw.

Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u een termijnfactuur van Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. Deze factuur moet u telkens voorzien van uw handtekening en doorsturen naar de bank waar u een hypotheek heeft afgesloten. Voor het deel van de hypotheek dat bij de bank in depot blijft, ontvangt u een rentevergoeding die gelijk is aan de rente die u moet betalen. U betaalt per saldo, dus uitsluitend rente over de reeds betaalde termijnfacturen. De rente die u tijdens de bouwperiode moet betalen over het opgenomen deel van de hypotheek noemen we bouwrente.

### **3. Rentefactuur:**

Er zijn verschillende soorten rente: 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente'.

#### *a. Grondkostenrente:*

Op grond van de koop- en aannemingsovereenkomst is het mogelijk dat u rente over de grondkosten in rekening gebracht krijgt. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

#### *b. Uitstelrente:*

Zolang de grond nog niet aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat op het moment dat u de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekent, al met de bouw van uw woning is gestart en dat één of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) te betalen. Als u van dit recht gebruik maakt, hebben wij het recht u over de grondkosten zogenaamde 'uitstelrente' in rekening te brengen. Ook hebben wij het recht u over de eventueel vervallen bouwtermijnen zogenaamde 'uitstelrente' in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

#### *c. Boeterente:*

Als u de vervallen grondkosten en/of bouwtermijnen niet tijdig betaalt, zult u daar boeterente over moeten betalen. Het percentage van deze boeterente is in de koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

## **2.2 De eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van het huis vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van de grond met eventueel daarop al gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van het huis wordt. Vóór die datum stuurt de notaris een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- Rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- Grondrente vanaf valutadatum.

En eventueel:

- Notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal meestal gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Als dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

### 3 SWK Garantie- en waarborgregeling 2024

Natuurlijk wilt u er zeker van zijn dat uw huis in perfecte staat en als overeengekomen aan u wordt opgeleverd. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 (SWK GWR) van toepassing, de zogenaamde "SWK-garantie". De grond valt niet onder de SWK-garantie.

De SWK-garantie houdt in grote lijnen in dat Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. zich garant stelt dat uw huis aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning technische mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op de SWK-garantie en worden, als deze mankementen onder de SWK-garantie vallen, verholpen. U ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Wanneer u een huis met SWK-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. zich garant voor de technische kwaliteit van het huis. Alles over de Garantie- en Waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in het SWK-boek dat u ontvangt bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. De tekst van de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door het SWK. U heeft dus altijd een veilig contract.

In de Garantie- en Waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning. Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Wanneer een bepaling in de technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn, voor u gelden dan steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

## 4 Verkoopinformatie

### 4.1 Wijzigingen en voorbehoud

De verkoopinformatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. zich het recht voor, op of aan de opstallen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt. Dit geldt ook voor afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.

De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het huis. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u geen rechten ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere- of meerdere kosten.

Alle informatie over het plan wordt gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente evenals van de nutsbedrijven.

De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen (paden, groen, parkeerplaatsen, bestrating e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatste bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer.

### 4.2 Artist Impressies

De perspectieftekeningen in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. Enkele huizen zijn bij de impressies al voorzien van mogelijke opties, en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

### 4.3 Tekeningen

De bij de overeenkomst opgenomen tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening weergegeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding et cetera staan weergegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

### 4.4 Meer- en/of minderwerk

Na ontvangst van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u van ons het e-mailadres van onze kopersadviseur. Hij/zij zal u begeleiden met al uw kopersopties.



#### 4.5 Planning start bouw en oplevering

De uitvoeringsduur van de woningen is vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst en wordt gerekend vanaf aanvang bouw van de woningen. De woningen maken onderdeel uit van een groter bouwproject. Het bouwproces zal daardoor niet altijd continu kunnen verlopen. De volgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd worden, wordt bepaald door enerzijds de voortgang in de verkoop van woningen en anderzijds door de gekozen volgorde van bouwen door de aannemer. De aannemer kan van deze opleveringsvolgorde afwijken zonder dat hieraan enig recht kan worden ontleend. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop u de sleutel van uw woning in ontvangst neemt. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen van een huis nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er geen beton worden gestort, als het regent kan er niet worden gemetseld of gevoegd et cetera. Als de woning gereed is zal deze aan u worden opgeleverd, mits door u aan alle financiële verplichtingen is voldaan. De oplevering zal geschieden conform de voorgeschreven procedure van het SWK.

#### 4.6 Maatvoering en inrichting

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunt u geen rechten ontlenen, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen. De juiste perceelgrootte wordt na oplevering door het Kadaster ingemeten.

De in de tekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op. Wij adviseren u bij het inrichten van het huis de maten ter plaatse op te nemen tijdens de kijkdag, vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitair en installatie apparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven.

Daar waar in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend zijn, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.

#### 4.7 Overig

Het leidingenverloop is op het moment van verschijning van deze documentatie nog niet geheel bekend. Wel bevinden zich op de begane grond de leidingen van de vloerverwarming in de dekvloer en op de verdieping kan ook het zijn dat er leidingen in de dekvloeren worden opgenomen. Wij adviseren u om daarom ook niet te spijkeren of te boren in vloeren, mocht u die toch gaan doen dan geschiedt dit geheel op eigen risico. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen of het plaatsen van een open haard, is geheel voor risico van de

koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie en kunnen deze beperken.

#### **4.8 De oplevering**

Tijdens het bouwtraject wordt u geïnformeerd over de voortgang van de bouw. Aan deze informatie kunt u echter geen rechten ontleen. De maximale contractuele bouwtijd is vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst. Ongeveer drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees er attent op dat op die datum ook alle facturen voldaan zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank verstrekt.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Bij de oplevering bent u samen met een vertegenwoordiger van ons aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis.

#### **4.9 Verzekeringen**

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de oplevering van de woning dient de koper de woning zelf te verzekeren.