

heijmans



Toelichting belangrijke momenten
en belangrijke stukken

PARK VAN BUIJSEN F2

Inhoudsopgave

Toelichting koop-/ aannemingsovereenkomst	3
Toelichting facturen	4
Toelichting notaris	5
Toelichting op SWK	6
Toelichting proces-verbaal van oplevering	7
Toelichting op nutsbedrijven	8



Toelichting koop-/ aannemingsovereenkomst

Koop- / aannemingsovereenkomst

U ontvangt een kopie van de overeenkomst. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gestuurd, zodat hij de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is in de wet geregeld dat u een bedenktijd krijgt bij het ondertekenen van een koop-/ aannemingsovereenkomst. De wettelijke bedenktijd is drie werkdagen. Wij hebben deze bedenktijd in onze koop- en aannemingsovereenkomst verlengd tot één kalenderweek.

Bij de makelaar wordt u gevraagd om twee overeenkomsten tekenen voor de koop van uw woning: een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten koopt u de grond (koopovereenkomst) én geeft u opdracht tot de bouw van een woning (aannemingsovereenkomst). U verplicht zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen dat is gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden is terug te lezen in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Algemene toelichting en voorwaarden

Bij iedere koop- en aannemingsovereenkomst hoort een eigen algemene toelichting en daarnaast de standaard algemene voorwaarden. Daarin worden voor de koop en bouw van woningen onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn. Voorbeelden daarvan zijn:

- Gevolgen van wijzigingen in de bouw;
- Controle op uitvoering.

In de overeenkomsten zijn o.a. ook regels opgenomen die betrekking hebben op:

- Tijdstip van eigendomsoverdracht van grond en huis;
- Wijze van betaling;
- Moment van oplevering.

V.o.n.

De koop- en aannemingsovereenkomst van uw woning is vrij op naam (v.o.n.). Dit wil zeggen dat onder andere de volgende kosten zijn inbegrepen:

- Makelaarscourtage verkoper;
- Huisaansluiting elektra, water tot in de meterkast;
- Notariskosten ten behoeve van de akte betreffende juridische levering.

Toelichting facturen

Voor notarieel transport

Voor het notarieel transport ontvangt u de facturen van de reeds vervallen termijnen van Heijmans Vastgoed. U hebt het recht om te wachten met betalen van deze facturen tot het daadwerkelijke transport (notariële eigendomsoverdracht) bij de notaris heeft plaatsgevonden. Over de verschuldigde, maar niet betaalde facturen wordt de overeengekomen rente berekend. De betaling van de facturen en de eventueel verschuldigde rente vindt direct plaats bij het notarieel transport.

Na notarieel transport

Na het notarieel transport ontvangt u de facturen van de vervallen termijnen van ons; Heijmans Woningbouw. Steeds wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur voor deze termijn. Op twee momenten tijdens de bouw ontvangt u een factuur voor uw meer- en minderwerken. De facturen stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker, zodat die voor betaling kan zorgdragen. Wij sturen zelf geen termijnen naar banken of hypotheekverstrekkers, termijnen worden dus niet automatisch betaald.

Voor alle betalingen geldt dat duidelijk onze factuurnummer en debiteurennummer vermeld moet worden. Deze vindt u linksboven aan de facturen.

Vervaldatum facturen

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op onze bankrekening moeten zijn bijgeschreven. Wij hanteren een betalingstermijn van veertien dagen. De meeste banken hebben zo'n tien dagen nodig hebben om te betalen. Er wil nog wel eens wat mis gaan of zoek raken, u dient dit dus zelf goed te bewaken.

Rentefactuur

Is de betaling van een factuur pas na een vervaldatum bijgeschreven op onze bankrekening dan zullen wij hiervoor rente doorberekenen. Alle zo nodig aan u door te berekenen rente wordt met de laatste factuur (termijn en/of het meer- en minderwerk) in rekening gebracht.

Bankgarantie (5% regeling)

Voor uw zekerheid dat gebreken die bij oplevering zijn geconstateerd en gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering van uw woning voordoen tijdig worden afgehandeld, hebben wij bij de notaris een bankgarantie van 5% gedeponereerd. U hoeft niet zelf 5% van de aanneemsom bij de notaris op een depotrekening te storten. Voor de oplevering dient de laatste termijn(en) daarom volledig aan ons betaald te worden door u.

Toelichting notaris

Leveringsakte

De leveringsakte (akte van levering) is de 'opvolger' van de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze wordt opgemaakt en aan u verstrekt door de voor dit project aangegeven notaris; J.D. Wienen te Pijnacker. In de leveringsakte zijn alle bindende voorwaarden omschreven die van belang zijn na het tijdstip van transporteren. Deze akte vormt het afrondende koopcontract.

Notarieel transport

Het notarieel transport (ook wel 'de eigendomsoverdracht' of 'juridische levering' genoemd) geschiedt door middel van de leveringsakte bij de notaris. Naast het tekenen van de akte van eigendomsoverdracht tekent u ook vaak de hypotheekakte. U dient binnen zes weken, nadat de notaris u hiertoe het eerste verzoek heeft gedaan, te transporteren. Wanneer u aan dit verzoek geen gehoor geeft, zijn wij en/of de opdrachtgever gerechtigd om een eenzijdige ontbinding van de overeenkomst in overweging te nemen. In de koop- en aannemingsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden hiervoor, wordt deze procedure nader toegelicht.

Nota van afrekening

Vóór de datum van de notariële overdracht krijgt u van de notaris een nota van afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag staat vermeld. Op deze nota van afrekening staat onder andere het termijn grondkosten alsook de reeds vervallen bouwtermijnen. Wanneer dit van toepassing is worden ook de rentebedragen over de grondkosten en vervallen termijnen opgevoerd. Daarnaast staan ook de notariskosten en afsluitkosten voor de hypotheek op de nota.

Bankgarantie

Voor de oplevering van de eerste woningen hebben wij een bankgarantie aangevraagd voor alle verkochte woningen en de bankgarantie wordt gedeponereerd bij de notaris. De bankgarantie voor uw woning is geldig tot drie maanden na oplevering van uw woning. De geldigheid vervalt automatisch na deze periode. De notaris regelt vervolgens dat de bankgarantie verlaagd wordt tenzij u schriftelijk aan de notaris en aan ons te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven, omdat er gebreken bestaan. U dient hierbij aan te geven welk bedrag er nog vastgehouden moet worden. Dit bedrag moet in verhouding staan tot de herstelwaarde van het gebrek. Mochten alle gebreken zijn verholpen, dan geeft u dit ook door aan de notaris zodat hij alsnog de bankgarantie kan laten vrijvallen voor uw woning.

Toelichting op SWK

Algemeen

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). SWK is destijds opgericht om tijdig in te kunnen spelen op ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning financieel risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemers onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. Daarnaast heeft een groot aantal van deze ondernemers een gecertificeerd kwaliteitssysteem.

Werkzaamheden

De ondernemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl periodiek een extern ingenieurbureau steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. SWK voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Beoordeling en inschrijving van bouwplannen;
- Financiële en technische screening van de deelnemers;
- Verwerking van aanvragen waarborgcertificaat;
- Afgeven van het waarborgcertificaat;
- Klachtenregistratie en klachtenbemiddeling.

Garantie- en waarborgregeling

SWK-garantie houdt in dat wij ons garant stellen dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning bouwkundige mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op deze garantie en zijn wij, indien deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. SWK is belast met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling.

Garantienormen

Wij geven de garantie dat de woning zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- De Bouwbesluit-eisen voor nieuwbouwwoningen, die van toepassing zijn op de verkregen bouwvergunning;
- Constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn, onder normale omstandigheden, deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie en er in de garantieregeling geen beperkingen zijn opgenomen.

Garantietermijnen

In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar. Deze gaat in drie maanden na oplevering van uw woning. Voor een aantal onderdelen van uw woning geldt een kortere garantietermijn. Bovendien valt een aantal zaken helemaal niet onder de SWK-garantie. Voor een volledig overzicht van garantietermijnen verwijzen wij u naar de voor u geldende Garantie- en waarborgregeling.

Toelichting proces-verbaal van oplevering

Vooroplevering

Ongeveer één à twee weken voor de oplevering van uw woning wordt u in de gelegenheid gesteld uw woning te bezichtigen. U wordt hierbij **niet** begeleid door de uitvoerder en/of opzichter. Op deze dag meldt u zich bij de uitvoerder in de bouwkeet om het schouwformulier in ontvangst te nemen. Nadat u de woning heeft geschouwd, kunt u het formulier weer in de bouwkeet inleveren. De uitvoerder neemt uw eventuele op- en/of aanmerkingen in behandeling en onderneemt, waar nodig en mogelijk, nog voor oplevering actie.

De voorschouw is vrijblijvend en staat los van de formele oplevering. Het door u ingevulde schouwformulier is geen officieel document en hoeft dan ook niet door u te worden ondertekend en wordt niet tijdens de officiële oplevering behandeld.

Oplevering

Minimaal twee weken voor oplevering van uw woning ontvangt u de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering. De uitvoerder (en eventueel ook de opzichter) doorloopt tijdens deze oplevering samen met u kritisch de gehele woning. Wij leveren de woning 'bezemschoon' op, behalve het sanitair, de tegels en ramen; deze worden 'schoon' opgeleverd.

Proces-verbaal

Tijdens oplevering van de woning worden de gesignaleerde gebreken door de opzichter op het zogenoemde 'proces-verbaal van oplevering' genoteerd. Aan het einde van de oplevering wordt door u, de opzichter en de uitvoerder het proces-verbaal ondertekend en krijgt u hiervan een exemplaar.

Deskundige bijstand

Vanwege het formele (juridische) karakter van de oplevering, is het verstandig te overwegen of u zich wilt laten bijstaan door een deskundige. U kunt hiervoor bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis inschakelen. Indien u zich door een deskundige van Vereniging Eigen Huis laat assisteren, dienen zij op dezelfde tijdstip als u aanwezig te zijn.

Onderhoudsperiode

Wij hebben drie maanden de tijd om de gebreken en/of tekortkomingen zoals vermeld op het proces-verbaal af te handelen, met uitzondering van materialen die een langere levertijd hebben. Zodra deze punten naar uw tevredenheid zijn afgehandeld, wordt u verzocht het 'proces-verbaal van oplevering' voor de tweede keer te ondertekenen.

Garantieperiode

Op uw woning wordt SWK-garantie verstrekt, die drie maanden na oplevering ingaat. Wanneer u onverhoopt een klacht heeft, moet u deze altijd schriftelijk melden. Wij beoordelen uw klacht en wanneer de klacht valt onder de SWK-garantie wordt de klacht in behandeling genomen en lossen wij deze uiteraard op.

Toelichting op nutsbedrijven

Meterkast

Bij oplevering van uw woning zijn door de nutsbedrijven de aansluitingen tot in de meterkast aangebracht drinkwater, elektriciteit en CAI. Vanuit de meterkast zijn deze door onze waarborg-installateurs naar de betreffende aansluitpunten in de woning verdeeld.

Elektra

Door ons zijn bij oplevering reeds de huisaansluitingen gemaakt en de individuele elektriciteitsmeters geleverd en geplaatst. Door de vrije energiemarkt (sinds 2004) kunt u echter zelf bepalen bij welke maatschappij u de levering van elektra regelt. Hiervoor dient u wel op tijd een energiecontract af te sluiten.

Drinkwater

Door ons is ook geregeld dat bij oplevering de individuele watermeter is geleverd en geplaatst. De levering van drinkwater is hierbij tevens geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Telefoon en televisie

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden er loze leidingen aangebracht die u eventueel kunt laten bedraden en afmonteren voor telefoon en televisie. Houdt hierbij rekening dat er standaard geen vast KPN-aansluiting in de meterkast aanwezig is. Indien u gebruik wilt maken van een vaste telefoonaansluiting dan kunt u dit aanvragen bij KPN, waarna zij alsnog de aansluiting tot in uw meterkast verzorgen.

EAN codes

Wanneer u zich aanmeldt bij uw energieleverancier of als u naar een andere energieleverancier wilt overstappen, heeft uw leverancier een code nodig om dit voor u te regelen. Deze European Article Number (EAN) code is een uniek getal van 18 cijfers. Iedere elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft zijn eigen EAN-code.

Informatiebrieven

Via informatiebrieven informeren wij u tijdig over:

- Het nieuwe adres van uw woning;
- De EAN-codes voor elektra;
- De leveranciers voor het drinkwater en voor het radio/tv-signaal.

Met bovengenoemde gegevens kunt u een energie- en leveringscontract afsluiten op het moment dat u van ons de schriftelijke bevestiging ontvangt met de opleverdatum van uw woning.

Verzegelen meterkast

Het kan zijn dat bepaalde leveranciers van energie de meter bij oplevering verzegelen. Dit wordt gedaan indien de aansluiting wel door ons is aangevraagd en de meter is geplaatst, maar geen (andere) leverancier bekend is dan wel door u gemeld is. Zodra u alsnog de leverancier kenbaar heeft gemaakt, wordt de meter aangesloten. De (her)aansluitkosten worden vervolgens bij u in rekening gebracht.