

## Inhoudsopgave

1. De aankoop.....	2
2. Woningborg: extra zekerheid.....	2
3. De koop- en de aannemingsovereenkomst .....	3
4. Nog meer zekerheid .....	3
5. Bedenktijd .....	3
6. Opschortingsdatum .....	3
7. De koopsom.....	4
8. Betaling.....	4
9. De grond- en ontwikkelkosten aan Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. ....	4
10. De termijnbetaling aan aannemer .....	5
11. De rentebetalingen (indien van toepassing) aan Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. ....	5
12. Grondkostenrente .....	5
13. Uitstelrente.....	5
14. Boeterente.....	5
15. De meer- en minderwerkbetaling aan aannemer .....	5
16. De eigendomsoverdracht bij de notaris.....	6
17. Technische omschrijving .....	6
18. Meer- en minderwerk .....	6
19. Verzekeringen.....	6
20. Oplevering .....	7
21. Onderhoudstermijn .....	7
22. Veiligheid tijdens de uitvoering.....	7
23. Prijsstijgingen .....	7

## 1. De aankoop

De beslissing tot aankoop van een woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn. Bij het kopen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat Rijn en Vecht Projectontwikkeling III B.V. u terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken.



## 2. Woningborg: extra zekerheid

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat wij uw woning in perfecte staat en conform hetgeen met u is overeengekomen aan u opleveren. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en de bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V.

Als u een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u 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 staan 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 u 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.

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

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

## 3. De koop- en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van het appartement, sluit u met Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. een koopovereenkomst voor de grond, waarbij ook ontwikkelingskosten in rekening worden gebracht. Met de aannemer sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden. Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopsom van de grond met ontwikkelingskosten en van de aanneemsom, terwijl Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en de aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst door naar Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V., die de koopovereenkomst tekent. De aannemingsovereenkomst zal door de aannemer worden ondertekend. U ontvangt de overeenkomsten daarna getekend retour.

De makelaar ontvangt van ons een kopie. De notaris ontvangt het origineel, die dan de notariële akte (ook akte van transport genoemd) van het perceel grond en de daarop in aanbouw zijnde woningen kan voorbereiden.

## 4. Nog meer zekerheid

U heeft de mogelijkheid om de laatste 5% bij een notaris te laten deponeren. Hiervan dient u de aannemer voor oplevering in kennis te stellen. Dat geeft u de garantie dat het bouwbedrijf de geconstateerde gebreken zal verhelpen. De gebreken dienen binnen 3 maanden te zijn opgelost. Pas dan wordt de bankgarantie opgeheven. Dat biedt u zekerheid.

## 5. Bedenktijd

Tot één kalenderweek na ingang van de bedenktijd kunt u, zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties, de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper. Het verdient aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk, per aangetekende brief met "bewijs van terpostbezorging" aan Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. te sturen. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## 6. Opschortingsdatum

In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop Rijn en Vecht Projectontwikkeling III B.V. verwacht 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 de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor.

## Kopersinformatie

### 7. De koopsom

De koopsom van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemeoid zijn, in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- sloopkosten van de huidige bebouwing, voor zover van toepassing; kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- gemeentelijke leges de bouw betreffende;
- omzetbelasting (thans 21%, eventueel wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- aanlegkosten van water, elektra, riolering, telefoon en CAI. Verbruikskosten tot aan de oplevering zijn uiteraard voor onze rekening;
- kosten van het waarborgcertificaat.

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam'-prijs opgenomen.

Daarbij moet u denken aan:

- kosten voor het aanvragen en afsluiten van een hypotheekgarantie;
- afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- rente tijdens de bouw;
- kosten voor het aanvragen van een gemeentegarantie;
- kosten voor eventueel meerwerk;
- kosten voor de inrichting;
- abonneekosten voor telefoon, internet en televisie (CAI).

### 8. Betaling

In de koopovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als 'koopsom' en in de aannemingsovereenkomst als 'aanneemsom'. De betaling van de koopsom geschiedt in haar geheel en de betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen.

### 9. De grond- en ontwikkelkosten aan Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V.

De grond- en ontwikkelkosten (inclusief de eventueel verschuldigde rente over deze bedragen) zoals genoemd in de koopovereenkomst zullen via de notaris worden verrekend. Deze zullen op de nota van afrekening worden vermeld en na transport aan Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. worden overgemaakt door de notaris. Het saldo van uw nota van afrekening dient u vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) op de door de notaris opgegeven rekening over te maken.

## 10. De termijnbetaling aan aannemer

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig met de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen, ontvangt u van Rijn en Vecht Projectontwikkeling III B.V. een termijnfactuur. Deze factuur dient u te betalen binnen de termijn zoals vermeld op de factuur.

## 11. De rentebetalingen (indien van toepassing) aan Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V.

Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente'.

## 12. Grondkostenrente

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. u rente over de grondkosten in rekening brengt. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

## 13. 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 de aannemingsovereenkomst ondertekent reeds met de bouw van uw woning is gestart en dat reeds 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. Indien u van dit recht gebruik maakt heeft Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. het recht u, over de grondkosten 'uitstelrente' in rekening te brengen en heeft Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. het recht u over de eventueel vervallen bouwtermijnen 'uitstelrente' in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koop- en in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

## 14. Boeterente

Indien u de vervallen grondkosten en/of bouwtermijnen niet tijdig betaalt, heeft Rijn en Vecht projectontwikkeling III B.V. het recht u daarover boeterente in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de koop- en in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

## 15. De meer- en minderwerkbetaling aan aannemer

De meer- en minderwerktermijnen staan los van de bouwtermijnen, welke u bent overeengekomen via de koop- en de aannemingsovereenkomst en worden door de aannemer in twee termijnen aan u gefactureerd. Van de opdrachtbevestiging zal 25% van de totale meerprijs in rekening worden gebracht bij de opdracht daartoe. Het resterende gedeelte, 75%, zal na gereedkomen van de werkzaamheden in rekening worden gebracht. Indien het saldo van het totale meer- en minderwerk leidt tot uitbetaling (restitutie) wordt dit verrekend bij de laatste bouwtermijn. Wanneer niet voldaan wordt aan de betalingscondities zoals vermeld op de factuur, is rente verschuldigd over het betreffende factuurbedrag.

## 16. De eigendomsoverdracht bij de notaris

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 uw woning 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 reeds 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.

De overdracht bij de notaris vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.

## 17. Technische omschrijving

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, welke voortvloeien uit eisen van o.a. de constructeur, overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor, wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerking zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, uiterlijk en waarde. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn "circa" of globaal en hebben geen bewijskracht. De op tekening aangegeven inrichtingen zoals meubilair, losse kasten en apparaten behoren niet tot de levering. De perspectieftekeningen zijn "Artist Impressions" en dus niet bindend. De geschreven tekst in de technische omschrijving gaat voor op de in de tekeningen aangegeven informatie.

## 18. Meer- en minderwerk

Voor het koperskeuzetraject is de kopersbegeleider van de aannemer uw aanspreekpunt die met u het gehele meer- en minderwerk zal behandelen. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een individueel gesprek met de kopersbegeleider. Naast opties uit de keuzelijst, bieden wij u de mogelijkheid om wijzigingen te bespreken die u inmiddels zelf heeft bedacht, waarin de keuzelijst niet voorziet. Om uw individuele wensen te kunnen honoreren, moeten deze echter wel passen binnen een aantal "spelregels". Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard, sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten we ervoor waken dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Wanneer in het kader van minderwerk op uw verzoek zaken niet worden aangebracht (denk aan sanitair en tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de voorschriften van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven, of Garantie- en Waarborgregeling. In dit geval is de Beperkte Garantie- en Waarborgregeling van toepassing.

## 19. Verzekeringen

Tot aan de datum van de sleuteluitreiking is de woning door aannemer verzekerd tegen een groot aantal risico's waaronder schade door storm en brand. Vanaf de oplevering is de woning voor uw eigen risico. Dit betekent dat u dan zelf voor een verzekering van uw woning moet zorgen.

## 20. Oplevering

De oplevering van uw woning is een belangrijk moment. U ontvangt tenminste twee weken van tevoren schriftelijk de exacte datum en het tijdstip van oplevering. Wees er attent op dat bij oplevering ook alle facturen voldaan dienen te zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank verstrekt. Tijdens de oplevering wordt u als koper, al dan niet vergezeld door eigen deskundigen, in de gelegenheid gesteld de woning te beoordelen in de staat waarin deze dan verkeert. Eventueel geconstateerde gebreken of tekortkomingen bij de oplevering worden vermeld op het 'proces-verbaal van de oplevering' ofwel op het opleveringsrapport, dat tijdens de opname van de woning wordt gemaakt.

Na het opmaken van het proces-verbaal wordt dit door u en de aannemer ondertekend, waarna u direct een kopie ontvangt. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de officiële oplevering de sleutels van uw huis. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw huis.

## 21. Onderhoudstermijn

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Voor de woningen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden na oplevering. Meldt de gebreken direct schriftelijk na ontdekking. De aannemer dient die gebreken te verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Bij beschadigingen kan er discussie ontstaan, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in het bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig; ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Na de zes maanden na oplevering is de aannemer alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

## 22. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

## 23. Prijsstijgingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief (thans 21%). Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor onze rekening en risico. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.