

Aankoopinformatie

De aankoop

Het doet ons plezier u deze kopersinformatie te overhandigen. Nu u de beslissing heeft genomen of gaat nemen tot de aankoop van een appartement in het plan SteenStaete wordt u geconfronteerd met allerlei onderwerpen waarmee u, normaal gesproken, niet of nauwelijks te maken zult hebben. Wij proberen u hierin zoveel mogelijk helderheid te verschaffen. Via de brochure, de artist impressies, de verkooptekeningen en de persoonlijke toelichting, wordt geprobeerd een helder beeld van uw toekomstig appartement te geven.

Zekerheid met het SWK-keurmerk

Bij de bouw van uw nieuwe woning wilt u zekerheid. Dat u krijgt wat is beloofd en dat alles voldoet aan de wet- en regelgeving. Ook bij de verbouwing, renovatie of verduurzaming van uw bestaande woning wilt u natuurlijk zeker zijn dat uw woning in goede handen is. Daarom werken wij met een SWK-aannemer. Het keurmerk SWK biedt zekerheid voor iedereen die een nieuwe woning laat bouwen of een verbouwing van plan is.

Wie is SWK?

SWK is het grootste keurmerk van de bouw in Nederland en bestaat ruim 25 jaar. Bouwbedrijven met het keurmerk van SWK moeten aan strenge eisen voldoen. Er is een bemiddelings- en klachtenregeling waar u gebruik van kunt maken. Voor extra zekerheid kent SWK verschillende garantieproducten. SWK heeft ook een Servicedesk waar u terecht kunt met vragen of voor advies.

Kiezen voor een SWK-aannemer, dat is kiezen voor optimale zekerheid bij uw bouw-, verbouw- of renovatieproject. Dit zijn uw zekerheden omdat wij werken met een SWK-aannemer:

Diploma's & verzekeringen

Iedereen kan zich aannemer noemen, maar SWK-aannemer word je alleen als je over de juiste diploma's en verzekeringen beschikt. Als uw ontwikkelaar een SWK-aannemer inschakelt, bent u er zeker van dat er wordt gewerkt met een ervaren vakman die zijn zaken op orde heeft.

Kwaliteitseisen en kwaliteitstoetsen

Om het SWK-keurmerk te mogen dragen, moet een bouwbedrijf aan een reeks van kwaliteitseisen voldoen. Die eisen hebben onder meer te maken met de wijze van offreren, hoe hij meer- en minderwerk berekent en zijn werkwijze bij oplevering. Ook

zaken als de kredietwaardigheid worden gecontroleerd. Als de aannemer het SWK-keurmerk eenmaal heeft, wordt hij regelmatig getoetst door een onafhankelijke instantie.

Aantoonbare ervaring

Een SWK-aannemer moet aantonen dat hij ervaring heeft in de bouw. Hij moet minimaal twee jaar actief zijn als aannemingsbedrijf en onder de activiteit 'hoofdaannemingsbedrijf in de bouwnijverheid' ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Zo weet u zeker dat de aannemer goed kan adviseren en het werk naar behoren uitvoert.

Duidelijke afspraken

Een SWK-aannemer maakt duidelijke afspraken en zet die op papier. Die afspraken gelden niet alleen voor de offerte, maar voor het hele traject tot en met de oplevering. Wij komen dus nooit voor onaangename verrassingen te staan.

De SWK-klachtenregeling

Mocht er toch iets misgaan tijdens de bouw en we komen met de aannemer niet tot een oplossing, dan biedt de klachtenregeling van SWK uitkomst. We doen er alles aan om samen met u en de aannemer tot een oplossing te komen.

SWK-garantie voor extra zekerheid

Bij een afgesloten SWK-garantie, kunt u rekenen op extra zekerheid, bijvoorbeeld bij faillissement van de aannemer. Het bouwproject wordt dan toch voltooid. Er is een Nieuwbouw SWK garantie, een Verbouw SWK garantie en een Transformatiegarantie.

Geschillencommissie

SWK-aannemers zijn aangesloten bij de Geschillencommissie Verbouwingen en Nieuwbouw. Dit is een onafhankelijke instantie die ingeschakeld kan worden als er een probleem is met de aannemer, waar u samen of na tussenkomst van SWK niet uitkomt. De Geschillencommissie is opgericht door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en SWK.

Servicedesk

Mocht er toch iets misgaan bij de bouw en we komen er met de aannemer niet uit, dan kunnen we rekenen op de steun van SWK. SWK heeft een overzichtelijke klachtenprocedure die helpt het meningsverschil op te lossen.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door u gekochte appartement. De gewenste aanpassingen mogen niet leiden tot vertraging in de bouw en geen aantasting van de constructie of het

algemene karakter tot gevolg hebben. Dit ter beoordeling van de ondernemer. Voor al het meer- en minderwerk kunt u zich wenden tot uw salesmanager. Uw salesmanager vertaalt al uw wensen in een offerte. Concordia is de projectleverancier.

Na ondertekening door u van de offerte, worden de gekozen veranderingen definitief. Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk moet betaald worden conform de regeling die is opgenomen in de koop-/ en aannemingsovereenkomst. Het uitvoeren van de gewenste verandering is afhankelijk van het stadium van de bouw. Na een nog nader vast te stellen datum worden geen verzoeken tot wijzigingen meer in behandeling genomen. Voor al het meer- en minderwerk wordt een van tevoren vastgestelde sluitingsdatum bepaald en voor die sluitingsdatum dient het meer-/minder werk door de koper schriftelijk te zijn opgedragen. Deze sluitingsdatum is opgenomen in de koperskeuzelijst. U krijgt tevens de mogelijkheid het tegelwerk, keuken en sanitair naar persoonlijke wens te realiseren via de projectleverancier.

Opschortingsdatum

In de koop-/ en aannemingsovereenkomst zijn een aantal zogenaamde opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortings-datum. 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 zijn de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend.

Koop-/ en aannemingsovereenkomst

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot de betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van het appartementsrecht en de realisatie van het appartement. Tevens de levering van het appartementsrecht van de privé bergingen. In de overeenkomst staat onder andere een artikel dat bepaalt dat de bouw slechts zal starten indien een bepaald percentage van de appartementen zijn verkocht. Nadat u de koop-/ en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een kopie-exemplaar van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten. De originele koop/- en aannemingsovereenkomsten worden naar de notaris gezonden, die dan de akte van transport van de appartementsrechten kan voorbereiden. Gelijktijdig wordt een exemplaar van de overeenkomst naar Bouw-Garant gezonden. Deze stuurt u het garantiecertificaat toe.

Financiën

Na ondertekening van de koop/- en aannemingsovereenkomst wacht u tot u een factuur ontvangt voor de vervallen termijnen (een bepaald percentage van de aanneemsom die betaald moet worden nadat het appartement weer wat verder in aanbouw gevorderd is) en mogelijke bouwrente. Als u over 'eigen geld' beschikt, kunt u deze rekening betalen. Heeft u dat niet en is de hypotheekakte nog niet bij de notaris ondertekend, dan betaalt u nog niet. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is geregeld. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt rente bij u in rekening gebracht. Deze wordt, gelijk met de vervallen termijnen, bij de notaris met u verrekend. Iedere keer wanneer tijdens de bouw een termijn vervalt, ontvangt u een factuur van de aannemer. U zendt deze zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker. Deze draagt zorg voor de betaling. Voor eventueel door u opgedragen meer- en minderwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK bepalingen, zoals ook in de koop-/ en aannemingsovereenkomst is opgenomen. Vanaf de datum dat u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend, betaalt u hypotheekrente. Veelal stelt de bank de gehele lening ter beschikking, maar houdt zij de

nog niet vervallen termijnen in depot. U betaalt dan over het gehele leningsbedrag rente, terwijl u over de nog niet betaalde termijnen rente vergoed krijgt van de bank. Feitelijk betaalt u op deze wijze alleen rente over de uitbetaalde termijnen.

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 appartement 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.

Wijzigingen tijdens de bouw

Bij de bouw van de appartementen vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig enkele wijzigingen in de

technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie. Van noodzakelijke, essentiële wijzigingen na verkoop, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld.

Oplevering

Tijdens de bouw zullen een of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld. De datum en tijd van de definitieve oplevering wordt uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk schoon zijn en de vloeren geveegd. Ongeveer een week voordat het appartement opleveringsgereed is, krijgt u de gelegenheid deze te inspecteren op de uitvoering van het eventueel overeengekomen meer- en minderwerk en onvolkomenheden. Dit wordt de 'voorschouw' genoemd. Op een in bruikleen beschikbare iPad kunt u de gebreken vermelden en aan de woonadviseur overhandigen. Vervolgens heeft de aannemer de mogelijkheid die gebreken nog voor de oplevering te verhelpen. Bij de oplevering worden de dan nog geconstateerde onvolkomenheden op het Proces Verbaal van Oplevering vastgelegd. De aannemer dient er voor te zorgen dat deze worden verholpen. U kunt zich tijdens de

oplevering laten ondersteunen door een bouwkundig adviseur (bijvoorbeeld van de Vereniging Eigen Huis). Voor de oplevering heeft u een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit is de feitelijke (juridische) levering van het appartement. De oplevering van de algemene ruimten kan op een ander tijdstip plaatsvinden. Vereniging van Eigenaars krijg hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Onderhoudstermijn

Na de oplevering van uw appartement is er een onderhoudsperiode van zes maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, het hieronder vermelde "werken" van materialen of beschadigingen die redelijkerwijs bij de oplevering geconstateerd hadden kunnen worden. Eén en ander conform de koop- en aannemingsovereenkomst van SWK.

Enkele aandachtspunten:

De klacht moet direct na constatering worden gemeld; en u moet de klacht schriftelijk

indienen bij de ondernemer en een kopie naar SWK zenden. Er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt; u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen; door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie. Bovengenoemde geldt ook voor de algemene gedeelten. Drie maanden na oplevering gaat de garantietermijn in volgens SWK.

Werken van materialen (krimp)

Een nieuw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een relatieve hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Er worden diverse maatregelen getroffen om deze zaken te zo veel mogelijk te voorkomen. Desondanks kunnen deze niet worden uitgesloten.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Verzekeringen

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn alle appartementen via de ondernemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de Vereniging van eigenaren dit geregeld te hebben.

Tot uw dienst

Indien u besluit een appartement van ons te kopen, dan kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.

Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, positie van de installatiepunten, etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.