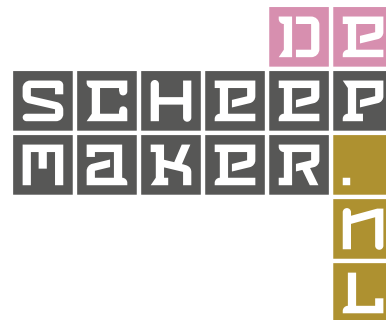


Verkoopproces

Informatie over het kopen van een woning
in De Scheepmaker



Wegwijzer bij aankoop

Een woning koopt u niet dagelijks. Omdat het om grote bedragen en een belangrijke stap in uw leven gaat, is het van belang dat de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een woning voor u duidelijk zijn. Wij adviseren u dan ook om deze informatie aandachtig door te lezen, om zo verrassingen achteraf te voorkomen.

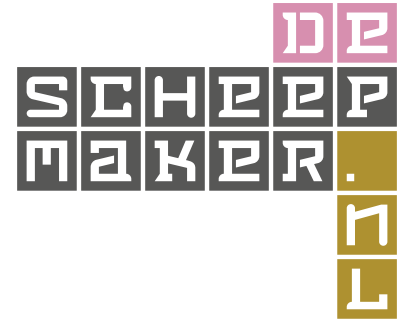
Koopsom

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam (v.o.n.), dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- sloop- en bouwkosten;
- garantieregeling SWK;
- architecten- en constructeurhonorarium;
- notarishonorarium (voor wat betreft de akte van levering, de kosten voor een eventuele hypotheekakte komen apart voor uw rekening);
- bouwvergunningkosten (leges);
- technische aansluitkosten: water, riool, gas, elektra, telefoon en CAI (het betreft hier de kosten van de huisaansluitingen, niet de kosten om een abonnement af te sluiten);
- kadastrale inmeting;
- makelaars- en ontwikkelingskosten;
- verzekering gedurende de bouw tot de oplevering;
- BTW en/of overdrachtsbelasting (eventuele tussentijdse wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- prijsstijgingen materialen en lonen;
- standaard keuken, badkamer en sanitair;
- verzekering gedurende de bouw tot de oplevering.
- Voor de woningen zijn niet alle kosten in de koopsom opgenomen.

Niet opgenomen zijn onder andere:

- bouwrente/uitstelrente;
- renteverlies tijdens de bouw over de grondkosten en de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst;
- kosten van eventueel meerwerk;
- de met de financiering van de woning verband houdende kosten, zoals onder andere notariskosten voor de hypotheekakte, hypotheekrente, afsluitkosten van een hypotheek, aanvraag nationale hypotheek garantie en financieringskosten tijdens de bouw.



Verkoopproces

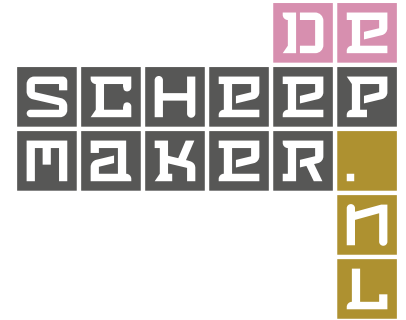
Indien u interesse heeft in één of meerdere van de woningen kunt u dat kenbaar maken middels het inschrijfformulier. Hierop kunt u uw voorkeurswoning(en) aangeven. De makelaar bevestigt de ontvangst van het inschrijfformulier en nodigt u uit voor een verkoopgesprek. Tijdens dit gesprek krijgt u de inloggegevens van de online webapplicatie HomeDNA, zodat u de verkoopmap van het project met daarin alle relevante informatie kunt inzien. In de dagen na het verkoopgesprek kunt u nadenken over uw wensen ten aanzien van de woning en de (contractuele) informatie beoordelen. Een vervolgesprek kan als doel hebben om het project, de woning, de contracten en/of het meer- en minderwerk toe te lichten en tot wilsovereenstemming te komen, maar kan afhankelijk van de voortgang ook bij de notaris plaatsvinden om de koop- en aannemingsovereenkomst te tekenen. De eerste fase van het proces eindigt bij Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen te Haarlem waar de overeenkomsten worden besproken en aansluitend worden getekend.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich (nadat de periode van de ontbindende voorwaarde(n) is vervallen en/of de opschortende voorwaarde(n) vervuld zijn verklaard) tot het betalen van de koopsom aan de ontwikkelaar en de bouwsom (in termijnen) aan de aannemer. De ontwikkelaar en de aannemer verplichten zich respectievelijk tot het leveren van de grond en het realiseren van de woning conform de verkoopdocumentatie (lees: contractstukken in te zien in HomeDNA na het ontvangen van inloggegevens in het eerste gesprek met de makelaar).

De eigendomsoverdracht

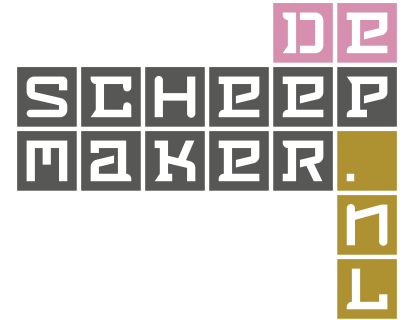
De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven dat de levering plaats dient te hebben binnen zes weken na de datum waarop de juridische levering mogelijk is (afhankelijk van termijnen van ontbindende en opschortende voorwaarde), terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte. Vóór de met u af te spreken datum van de notariële overdracht stuurt de notaris u een Nota van Afrekening met het totale op die datum verschuldigde bedrag (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zelf ontvangt van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken (als in uw geval sprake is van de inbreng van eigen middelen). Het hypotheekbedrag, dat in depot achterblijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de overdrachtsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de Akte van Levering en de Hypotheekakte.



Akte van Splitsing in appartementsrechten

Een 'Akte van Splitsing' is een door een notaris te passeren akte, waarbij een gebouw met de daarbij behorende grond wordt opgedeeld in appartementsrechten (inhoudende een uitsluitend gebruiksrecht van een privé gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten). De akte kent drie hoofdelementen:

1. Het vormen van de appartementsrechten. In de akte wordt een omschrijving gegeven van alle afzonderlijke appartementsrechten binnen het gebouw en de gedeelten binnen het gebouw die zijn aan te merken als 'gemeenschappelijk' voor alle eigenaren van de appartementen in het gebouw. In de omschrijving wordt tevens het breukdeel van dat appartementsrecht vermeld (het aandeel in het geheel op basis van gebruiksoppervlakten).
2. Het reglement van splitsing. In dit reglement worden de spelregels vastgelegd die gelden voor alle appartementsrechten eigenaren onderling (wat zijn gemeenschappelijke zaken en kosten, wie draagt bij aan welke soort kosten).
3. De Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging wordt, door de wet verplicht, opgericht bij notariële akte en heeft als doel het behartigen van de belangen van alle bewoners in het gebouw en het voeren van het beheer over de gemeenschappelijke zaken. In de akte worden daarom de statuten van de vereniging opgenomen. Daarin staat onder andere vermeld hoe het bestuur van de vereniging moet worden benoemd, wat de bevoegdheden zijn van de bestuurders, wat de rechten zijn van de leden wanneer er algemene ledenvergaderingen moeten worden gehouden, hoeveel stemmen iedere bewoner kan uitbrengen en waarover de bewoners hun stem mogen uitbrengen. Een eigenaar van een appartementsrecht is dus verplicht lid van de vereniging van eigenaren. Dit lidmaatschap 'kleeft' als het ware aan het eigendomsrecht.



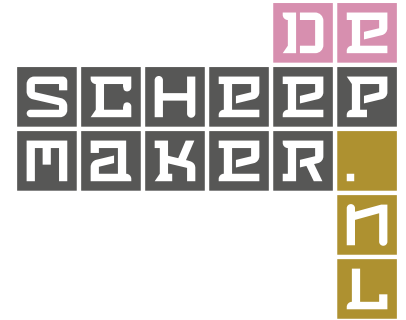
Huishoudelijk reglement

Dit reglement wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren in een ná de oplevering van het gebouw te houden vergadering. Het huishoudelijk reglement bevat vooral praktische spelregels van en door de eigenaren onderling opgesteld (bijvoorbeeld hoe elke appartementseigenaar om zou moeten gaan met andere appartementseigenaren en aan te leggen extra faciliteiten. U kunt denken aan harde vloerbedekking, uitstraling op de terrassen, e.d.).

Bij de Akte van Splitsing hoort tot slot ook de zogenaamde 'splitsingstekening'. Op deze tekening is het gehele gebouw uitgetekend en zijn met doorlopende nummers de verschillende appartementen aangegeven binnen het gebouw, alsmede de gemeenschappelijke gedeelten. De doorlopende nummers op deze tekening zijn gelijk aan de nummers die genoemd worden in de omschrijving van het appartementsrecht in de Akte van Splitsing. Ook in de Akte van Levering komt u dit nummer weer tegen in de omschrijving van het appartement dat per akte overgedragen wordt. De splitsingstekening is geen bouwtekening: het geeft slecht de privé gedeelten (dik omlijnd met het indexnummer daarin vermeld) en de gemeenschappelijke gedeelten (dun omlijnd, zonder indexnummer) weer.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd door de aannemer tegen risico's van brand- en stormschade, diefstal en vernieling. Vanaf het moment van oplevering draagt de koper zelf zorg voor verzekeringen. De opstalverzekering wordt collectief afgesloten door de Vereniging van Eigenaars vóór de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten aan het bestuur.



Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat: In het geval dat de bouwer ('Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V.; in het vervolg 'Heddes') tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de basiswoning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Heddes vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor dan is Heddes verplicht deze te herstellen conform de SWK garantie.

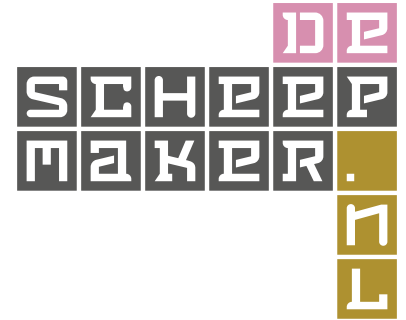
Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld bestrating) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Heddes zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK:

1. bij faillissement van Heddes na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien Heddes verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en Heddes evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid.



Koperskeuze

De woning wordt afgewerkt zoals in de omschrijving die volgt staat aangegeven. Daarnaast kunt u kiezen uit individuele kopersopties die in de koperskeuzelijst zijn samengesteld. De opties zijn getoetst aan de geldende regelgeving. De wijzigingen of aanpassingen welke door de koper worden doorgevoerd zijn voor rekening van de koper.

Heddes stelt de koper in de gelegenheid de woning, binnen de onderstaande randvoorwaarden, deels naar eigen wensen aan te passen/in te richten.

De wijzigingen die worden voorgesteld door de koper moeten voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, de eisen van de brandweer en het SWK:

- de wijzigingen mogen niet in strijd zijn met de bouwvergunning;
- de leidingkokers, afzuigpunten mechanische ventilatie, toilet- en badruimte en de groepenkast kunnen niet worden verplaatst;
- geen wijzigingen met betrekking tot de constructieve elementen mogelijk;
- geen wijzigingen in de gevels mogelijk;
- indien gewenst is het mogelijk de woning zonder keuken op te leveren. In de optielijst wordt dit punt behandeld;
- keuzewijzigingen voor keukens, sanitair en tegels kunnen alleen bij de door Heddes aangegeven showrooms plaatsvinden;
- voor alle wijzigingen is schriftelijke goedkeuring van Heddes benodigd middels een bevestiging en uitgewerkte optietekening;
- wijzigingen worden aangegeven binnen een door Heddes vooraf aangegeven tijdschema (sluitingsdatum);
- over het individuele kopersmeerwerk en de showroomrapporten wordt een coördinatievergoeding gerekend voor de begeleiding;
- er mogen geen werkzaamheden door derden verricht worden tijdens de bouw.

Voorbehoud

Deze brochure, de artist impressies, maatvoeringen en beknopte technische omschrijving geeft een zo goed mogelijk indruk van de woningen, toe te passen materialen, technische kwaliteiten, installaties en afwerking van het woningen.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. De in de verkoopdocumentatie opgenomen uitgebreide technische omschrijving wordt als contractstuk bij de koop- en aannemingsovereenkomst aangehecht. Deze brochure en de website zijn geen contractstukken en bevatten geen daarmee gelijk te stellen informatie.