



ALGEMENE TOELICHTINGEN DE REGENT II TE DEN HAAG

Versie 26-11-2020

- **Koop- / aannemingsovereenkomst**
- **Facturering**
- **Notaris**
- **Procesverbaal van Oplevering**
- **SWK**
- **Nutsbedrijven**

heijmans

www.heijmans.nl

TOELICHTING KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koop- / aannemingsovereenkomst

Na ondertekening van de overeenkomst wordt deze naar ons hoofdkantoor te Rosmalen gezonden en ondertekend. Een (digitale) kopie wordt naar de notaris gestuurd, zodat hij de notariële akte van de eigendomsoverdracht kan opmaken. Tevens ontvangt u een exemplaar retour zodat u uw financiering verder in orde kunt maken.

Bedenktijd

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

Met het ondertekenen van deze overeenkomst koopt u de grond én geeft u opdracht tot de bouw van een woning. U verplicht zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning. In de overeenkomst zijn regels opgenomen die betrekking hebben op:

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

Opschortende voorwaarden.

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn 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 leest u 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 van het SWK. 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.

V.o.n.

De koop- en aaneemsom 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;
- Huisaansluiting op het stadsverwarmingsnet;
- Notariskosten ten behoeve van de akte betreffende juridische levering.

Niet inbegrepen kosten zijn:

- Eventuele kosten/provisie voor de hypothecaire financiering;
- Notariskosten ten behoeve van de het passeren van de financieringsakte.

TOELICHTING FACTURERING

Voor notarieel transport

Voor het notarieel transport ontvangt u de facturen van de grondkosten en van de eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom, indien de bouw al is gestart.

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 eventuele 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

Wanneer de bouw zover is gevorderd dat een termijn uit de overeenkomst is vervallen, ontvangt u een factuur voor deze termijn.

Op twee momenten tijdens de bouw ontvangt u een separate factuur voor uw koperskeuze(s). Dit geldt alleen voor de opties die u niet heeft op laten nemen in de koop- aannemingsovereenkomst.

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, de facturen worden dus niet automatisch betaald.

Voor alle betalingen geldt dat duidelijk ons factuurnummer en debiteurennummer vermeld dienen te worden.

Vervaldatum facturen

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op onze bankrekening dienen te 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 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 koperskeuze) 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 gedeponereerd. U hoeft dan niet zelf te regelen dat 5% van de aanneemsom bij de notaris gestort wordt op een depotrekening, maar kunt u vóór de oplevering de laatste termijn(en) volledig betalen.

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. 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 eventueel reeds vervallen bouwtermijn(-en). 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 gedeponeed 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 PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

Vooroplevering

Ongeveer één à twee weken voor de oplevering van uw woning wordt u in de gelegenheid gesteld zelf uw woning te bezichtigen, de zogeheten voorschouw.

Op deze dag meldt u zich bij uw woning en ontvangt u van een medewerker van Heijmans het schouwformulier en kunt u de woning op eigen gelegenheid schouwen. Nadat u de woning heeft bekeken, en alle eventuele bijzonderheden op het formulier heeft genoteerd, neemt de aanwezige medewerker van Heijmans het formulier nog even kort met u door. Het uitvoeringsteam zal uw eventuele op- en/of aanmerkingen, zover gerechtvaardigd, in behandeling nemen en onderneemt, waar nodig, nog voor oplevering actie.

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

Oplevering

Minimaal twee weken voor oplevering van uw woning ontvangt u de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering. Een opzichter namens Heijmans Vastgoed doorloopt tijdens deze oplevering samen met u, ruimte voor ruimte, kritisch de gehele woning. Wij leveren de woning 'bezemschoon' op, behalve het sanitair, de tegels en ramen; deze worden 'schoon' opgeleverd.

Proces-verbaal

Tijdens de 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. Als alle betalingen zijn voldaan, ontvangt u daarbij dan tevens de sleutels van uw woning. Vanaf dat moment kunt u zelf over uw eigen woning beschikken.

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, dient deze persoon gelijk met u bij de oplevering aanwezig te zijn.

Onderhoudsperiode

Wij hebben drie maanden na de oplevering 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. Als de onderhoudstermijn van drie maanden voorbij is, gaat deze garantieperiode in. Wanneer u na oplevering onverhoopt een klacht heeft, dient 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 voor u op.

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 ingenieursbureau 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 Bouwbesluiteisen 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

De garantietermijn gaat drie maanden na de oplevering van uw woning in. Voor een volledig overzicht van garantietermijnen verwijzen wij u naar de voor u geldende Garantie- en waarborgregeling.

TOELICHTING OP NUTSBEDRIJVEN

Meterkast

Bij oplevering van uw woning zijn door de nutsbedrijven de aansluitingen tot in de meterkast aangebracht voor drinkwater, warm water, stadsverwarming, elektriciteit en televisie / internet. Vanuit deze meterkast zijn deze door onze waarborginstallateurs naar de betreffende aansluitpunten in de woning verdeeld. Bij oplevering zijn elektra, verwarming, warm water en drinkwater aanwezig, de leveringscontracten daarvoor staan dan nog op naam van Heijmans.

Overschrijven meters

Bij de oplevering worden alle meterstanden op het Procesverbaal van Oplevering genoteerd. Vanaf de dag van de oplevering dienen alle meters / leveringscontracten op uw naam te worden overgeschreven. De bij oplevering genoteerde meterstanden zijn voor u dan de beginstanden en voor Heijmans de eindstanden. Na oplevering zal Heijmans alle energieleveringen stop zetten, het is dus van belang dat u de aansluitingen zo spoedig mogelijk op uw eigen naam overzet.

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 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.

Warmte en warm water

Uw woning wordt aangesloten op het stadsverwarmingsnet. De installatie hiervoor wordt per woning geleverd en geplaatst. Voor de levering van warmte geldt geen vrije markt.

Telefoon en televisie

In de woning worden naast bedrade aansluitpunten ook loze leidingen aangebracht (conform Technische Omschrijving), die u eventueel kunt laten bedraden en afmonteren voor telefoon en televisie. Houdt hierbij rekening dat er niet altijd standaard een vaste 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. In geval van beschikbaarheid van glasvezel is de aansluiting veelal wel aanwezig tot in de meterkast.

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. Deze gegevens zullen wij aan u verstrekken.