



# VAN RIJN TE RIDDERKERK

## WEGWIJZER VOOR KOPERS

CONCEPT dd. 22-12-2021

bij toewijzing van de appartementen wordt de definitieve wegwijzer voor kopers verstrekt

# WEGWIJZER VOOR KOPERS

## Kopersinformatie

De beschikbare verkoopdocumentatie is gemaakt om u een zo goed mogelijk beeld te geven van uw nieuwe woning. De tekeningen en technische omschrijving vormen tevens een onderdeel van de aanneemovereenkomst. Bij de ondertekening van deze overeenkomst dient u op de hoogte te zijn van de inhoud de verkoopdocumentatie.

Nu u de beslissing heeft genomen of gaat nemen tot de aankoop van een woning van het project "Van Rijn", wordt u geconfronteerd met allerlei onderwerpen waarmee u normaal gesproken niet of nauwelijks te maken zult hebben. Wij proberen u over deze niet alledaagse zaken, in aansluiting op de informatie die u reeds van de makelaar heeft gekregen, zoveel mogelijk helderheid te verschaffen. Via deze brochure, de artist impressions, de verkooptekeningen en de persoonlijke toelichting, wordt geprobeerd u een helder beeld van uw toekomstige woning te geven.

## Vragen

Indien u na het bestuderen van deze brochure nog vragen heeft, zijn de makelaars natuurlijk altijd bereid deze te beantwoorden.

- Delta Makelaars, telefoon: 0180 - 200002
- Intrahuis Makelaars, telefoon: 078 - 2021020

## Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021

Het onderhavige bouwplan wordt bij Woningborg N.V. (hierna te noemen "Woningborg") aangemeld voor het verkrijgen van een bewijs van planacceptatie voor het mogen bouwen van de woningen met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

### De twee waarborgen zijn de volgende:

Allereerst de insolventiewaarborg. Indien de aannemer tijdens de bouw van het gebouwencomplex onverhoopt failliet gaat, zorgt Woningborg, binnen de in de regeling omschreven grenzen, voor de afbouw van het complex.

De tweede betreft de gebrekenwaarborg. Na oplevering garandeert de aannemer gedurende een aantal jaren de bouwkundige kwaliteit van de individuele woning en het complex. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de aannemer. Doet zich binnen de in de garantie- en waarborgregeling gestelde garantietermijnen een klacht voor met betrekking tot de woning waarmee niet voldaan wordt aan de in de regeling genoemde technische normen en wil of kan de aannemer de klacht niet (meer) herstellen, dan zorgt Woningborg voor herstel van de klacht.

Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 is bindend.

Niet onder de Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van het Woningborg vallen voorzieningen buiten de woongebouwen, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer zijn aangebracht.

## Kopersbegeleider

Voor het project is een kopersbegeleider aangesteld. Deze zal u begeleiden ten aanzien van:

- Uw wensen met betrekking tot wijzigingen op basis van de koperskeuzelijst;
- Uw individuele wensen/individuele opties;
- Beantwoording van bouwtechnische vragen;
- Het verzamelen van overzichten van alle door u opgedragen wijzigingen en deze verwerken tot uitvoeringsopdrachten;
- Beantwoording van vragen of gesignaleerde klachten gedurende de uitvoeringsperiode.

## Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen aan te brengen in de door u gekochte woning. Gebruikelijk is een en ander te coördineren door middel van een meer- en minderwerklijst. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met daaraan verbonden de meer- en minderwerk prijzen. De gewenste aanpassingen mogen niet leiden tot vertraging in de bouw en geen aantasting van de constructie of het algemene karakter tot gevolg hebben.

The logo for 'Van Rijn' is written in a stylized, cursive script. The letters are dark and elegant, with a prominent 'V' and 'R'.

Wij stellen voor u een lijst samen met standaard mogelijkheden. Mocht u wensen hebben, die niet in de standaard lijst staan, kunt u dit aangeven bij de kopersbegeleider. Deze zal in samenspraak met de Aannemer bepalen, of de specifieke wens kan worden doorgevoerd. Na uw ondertekening van uw individuele meer- en minderwerk lijst, worden de gekozen veranderingen definitief en worden deze vervolgens door de Aannemer uitgevoerd. De definitieve opdrachtverstrekking en facturering geschiedt via de Aannemer.

Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk moet betaald worden conform onderstaande regeling:

- 25% van het totaalbedrag dient bij opdracht van het meerwerk te worden betaald.
- De overige 75% dient vóór de oplevering betaald te zijn.

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-/minderwerk door de Koper schriftelijk te zijn opgedragen aan de Aannemer. Deze sluitingsdatum wordt u nog nader medegedeeld.

### **Koop- en aannemingsovereenkomst**

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst gaan Koper en Ontwikkelaar een overeenkomst aan, waarbij de Koper zich onder meer verplicht tot de betaling van de koopprijs en de Ontwikkelaar zich verplicht tot de bouw en de levering van het appartementsrecht. De Ontwikkelaar neemt voor de realisatie van de woning een Aannemer in de arm. De keuze voor de Aannemer behoeft de goedkeuring van Woningborg. Zodra de keuze voor de Aannemer bekend is gemaakt zal de Aannemer de aaneemovereenkomst overnemen van de Ontwikkelaar. U ontvangt hier tijdig bericht van.

In beide overeenkomsten staat een artikel, dat bepaalt, dat de bouw slechts zal starten zodra een door Woningborg aangegeven percentage van de woningen is verkocht. Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een door ontwikkelaar getekende kopie retour. Gelijktijdig wordt een exemplaar van de overeenkomst naar Woningborg gezonden. Woningborg stuurt u na planacceptatie, onherroepelijke omgevingsvergunning en voldoende verkochte woningen (in de regel is dit circa 70%) het garantiecertificaat toe.

### **Notaris en eigendomsoverdracht**

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u tot u een uitnodiging krijgt van de notaris voor de juridische koop van het appartementsrecht. Dit geschiedt door middel van een zogeheten 'akte van levering' bij de notaris. Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Hieruit blijkt welk bedrag u tijdig aan de notaris moet betalen. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van levering van het appartementsrecht van Ontwikkelaar aan u;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de aankoop heeft gesloten.

Naast de overeengekomen prijs van uw woning kunnen ook bijkomende kosten in rekening worden gebracht, zoals bijvoorbeeld:

- De grondrente tot de transportdatum;
- De (bouw-)rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de hypotheekverstrekker;
- Eventueel een deel van het saldo van het opgedragen meer- en minderwerk.

#### Projectnotaris

Groenveld & van Houdt notarissen  
Binnenlandse baan 136  
2991 CA Barendrecht  
0180 - 612399

#### Appartementsrecht

Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren, dat omvat de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw, welke blijkens hun inrichting bestemd zijn om afzonderlijk geheel te worden gebruikt en het mede gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

### **Financiën en betalingstermijnen**

The logo for Van Rijn, featuring the name in a stylized, cursive script font.

Wanneer u bij de notaris bent geweest, zal de Aannemer binnen een bepaalde tijd starten met de sloop van de opstallen en vervolgens met de realisatie van het appartementencomplex. Tijdens de werkzaamheden zult u een factuur ontvangen per vervallen termijn. De termijnen staan vermeld in de aannemingsovereenkomst. Als u over "eigen geld" beschikt, kunt u de facturen betalen. Indien u een hypotheek heeft, zend u de factuur naar uw geldverstrekker. Deze factuur moet door uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige appartement gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft, waardoor u nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst getekend heeft al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert de facturen per termijn toegestuurd.

Voor eventueel door u opgedragen meer- en minderwerk geldt de betalingsregeling volgens de genoemde Woningborg bepalingen, zoals ook in de 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.

### **Vereniging van Eigenaars (VvE)**

Aangezien de woningen deel uitmaken van een appartementencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht, zoals eerder al toegelicht.

De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein behorende bij de appartementencomplexen. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van een VvE. Deze heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen.

De exploitatie van het gebouwencomplex en het terrein brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een woning door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van de appartementencomplexen wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor uw inboedel dient u zelf een verzekering af te sluiten.

#### Gezamenlijke kosten en lasten en de VvE

- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
- Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren;
- Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het complex of met de aanstelling van een administrateur;
- De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen;
- Het schoonhouden en verbruikskosten van elektra en water van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex;
- Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Gebruikelijk is, dat de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt, voordat de opleveringen van de woningen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog die bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de Vereniging van Eigenaren geschiedt op initiatief van de VvE-beheerder.



## De hypotheek

De aankoop van uw nieuwe woning kan, wanneer niet of niet voldoende geld aanwezig is, worden gefinancierd door middel van een hypotheecaire geldlening. Het onderpand voor deze lening is het appartementsrecht. Met welke hypotheekverstrekker u in zee gaat, zal afhangen van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden.

## Wijzigingen tijdens de bouw

Bij de realisatie van een bouwwerk vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Van noodzakelijke, essentiële wijzigingen na verkoop, wordt u schriftelijk middels een erratum op de hoogte gesteld.

## Oplevering

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een termijn, welke nader in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. Tijdens de bouw zullen één of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld. De koper wordt minimaal 14 dagen voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijd, waarop de oplevering gaat plaatsvinden.

De onderhouds- en garantietermijn zijn conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw (2021). De garantietermijn gaat na de onderhoudstermijn in.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk nat gereinigd zijn en de vloeren geveegd. De aannemer draagt zorg voor de kwaliteitscontrole/vooroplevering, voordat de oplevering aan de koper plaatsvindt. Bij de officiële oplevering worden de dan nog geconstateerde onvolkomenheden in 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 (b.v. van de "Vereniging Eigen Huis"). Voor de oplevering heeft u van de aannemer de eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van de woning. Dit is de feitelijke (juridische) levering van de woning.

## Onderhoudstermijn

Nadat u de sleutel van uw woning heeft ontvangen gaat de onderhoudstermijn van zes maanden in. Tijdens de onderhoudstermijn krijgt u de gelegenheid schriftelijk te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de oplevering zijn opgelost, alsmede nieuwe onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan na de oplevering die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Materialen kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs, ze worden veroorzaakt door het uit de woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen mogelijk gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit werken van materialen kan niet worden voorkomen en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

## Vrij op naam (V.O.N.)

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemeoid zijn, bij de totale koopsom inbegrepen zijn. Dit betreft kosten zoals:

- grond- en gebouwkosten;
- bouwkosten, inclusief sanitair en keuken;
- eventuele stijging van loon- en materiaalkosten;
- architecten- en overige adviseur honoraria;
- verzekering tijdens de bouw;
- notarishonorarium inzake transportkosten;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke legeskosten bouwvergunning;
- kadastrale uitmeting en splitsing van appartementsrechten;
- kosten garantiocertificaat Woningborg;
- aansluitingen water, riolering, elektra, telefoon en CAI.

De levering dient u zelf aan te vragen. In dit project wordt geen gasaansluiting gerealiseerd.

The logo for 'Van Rijn' is written in a stylized, cursive script. The 'V' and 'R' are particularly large and decorative, with the 'i' and 'j' having long, flowing tails. The text is black and positioned in the bottom right corner of the page.

De hieronder genoemde (veelal met de financiering van de woning verband houdende) kosten zijn niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen:

- advies- en afsluitkosten hypotheek;
- eventuele taxatiekosten;
- rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- rente over de grondkosten en reeds vervallen bouwtermijnen;
- individuele administratiekosten bij het aanvragen van levering van energie, CAI en telefoon;

Sommige kosten dienen bij ondertekening van de akte van levering bij de notaris betaald te worden. De notaris weet welke dat zijn. Andere kosten betaalt u aan de hypotheekverstrekker op een tijdstip zoals dat tussen u en die instelling wordt geregeld, op aanslag of op het moment van aanvraag. Het is dikwijls mogelijk dat de rente tijdens de bouw en de rente over de grondkosten en vervallen bouwtermijnen meegefinancierd worden met de hypotheek.

### **Verzekeringen**

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn de appartementencomplexen via de aannemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u dit zelf geregeld te hebben, tenzij voor de individuele woningen binnen het gebouwencomplex de Vereniging van Eigenaren dit gedaan heeft.

### **Prijsstijgingen**

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van een eventuele wijziging in het BTW-tarief (thans 21%). Tot aan het moment van tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kan de koopsom door de ontwikkelaar gewijzigd worden om eventuele fluctuaties in bouwkosten te compenseren.

The logo for Van Rijn, featuring the name in a stylized, cursive script font.