

STAPPENPLAN VOOR HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWWONING



vdPanne
woning- & bedrijfsmakelaardij





INHOUD

EEN GROTE STAP:
HET KOPEN VAN EEN
NIEUWBOUWWONING

4

STAPPENPLAN
IN HET KORT

5

STAPPENPLAN VOOR HET
KOPEN VAN EEN NIEUW-
BOUWWONING

6

DE VOORDELEN VAN EEN
NIEUWBOUWWONING

11

TOELICHTING OP
ENKELE BEGRIPPEN

12

VRIJ OP NAAM KOPEN

13

WIJ STAAN U GRAAG
TE WOORD

14

A man and a woman are sitting at a wooden table in a kitchen, looking at a document together. The man is holding the document, and the woman is pointing at it. They are both smiling. On the table, there is a calculator, a pen, and a tablet. A yellow circle is overlaid on the left side of the image, containing the text.

Het kopen van een
niewbouwwoning
is een bijzondere
gebeurtenis.

EEN GROTE STAP: HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWWONING

DENKT U EROVER OM EEN NIEUWBOUWWONING TE KOPEN?
EN WILT U WETEN HOE DAT IN ZIJN WERK GAAT? DAN LEGGEN WIJ
U DAT GRAAG UIT. IN DEZE BROCHURE LEEST U AAN DE HAND VAN
EEN STAPPENPLAN WAT ER ALLEMAAL KOMT KIJKEN BIJ HET KOPEN
VAN EEN WONING WAARVAN U DE EERSTE BEWONER WORDT. EEN
BIJZONDERE GEBEURTENIS, WAARBIJ WIJ U GRAAG HELPEN!



STAPPENPLAN IN HET KORT*

- STAP 1** HET TEKENEN VAN DE KOOP-
EN AANNEMINGSOVEREENKOMST
- STAP 2** HET AANVRAGEN VAN HET GARANTIE-
CERTIFICAAT
- STAP 3** DE FINANCIERING REGELEN
- STAP 4** MEER- EN MINDERWERK UITKIEZEN
VOOR UW NIEUWBOUWWONING
- STAP 5** OPSCHORTENDE VOORWAARDEN
TREDEN IN WERKING
- STAP 6** OVERDRACHT VAN DE GROND EN DE
NIEUWBOUWWONING BIJ DE NOTARIS
- STAP 7** START VAN DE BOUW VAN UW NIEUW-
BOUWWONING
- STAP 8** BETALEN VAN DE AANNEEMSOM AAN
DE ONTWIKKELAAR
- STAP 9** HET AFGEVEN VAN DE BANKGARANTIE
DOOR DE AANNEMER
- STAP 10** OPLEVERING VAN DE NIEUWBOUW-
WONING

* De volgorde van de stappen kan afwijken afhankelijk van de keuze van de projectontwikkelaar.



STAPPENPLAN VOOR HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWWONING*

U HEEFT ZICH VERDIEPT IN EEN NIEUWBOUWPROJECT EN BENT ENTHOUSIAST. U OVERWEEGT OM EEN VAN DE NIEUWE WONINGEN TE KOPEN. DE MAKELAAR VERTELT U MEER OVER HET PROJECT EN WAT UW MOGELIJKHEDEN ZIJN. ALS U BESLUIT TOT KOOP OVER TE GAAN, MOET U EEN AANTAL STAPPEN DOORLOPEN. U LEEST HIER WELKE STAPPEN DAT ZIJN.



• STAP 1

HET TEKENEN VAN DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Om uw nieuwbouwwoning te kopen sluit u een overeenkomst met de ontwikkelaar en/of aannemer, de zogeheten koop- en aannemingsovereenkomst. Hierin staat precies beschreven waar u recht op heeft en wat uw plichten zijn, maar ook die van de ontwikkelaar. De koop- en aannemingsovereenkomst is een modelcontract, opgesteld door Woningborg of Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u 1 week de tijd om u te bedenken. U hoeft hiervoor geen reden op te geven. De periode gaat in nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

• STAP 2

HET AANVRAGEN VAN HET GARANTIE-CERTIFICAAT

Als u en de ontwikkelaar de koop- en aannemingsovereenkomst hebben ondertekend, stuurt de ontwikkelaar deze naar Woningborg of SWK. Hier wordt gecontroleerd of de overeenkomst aan alle eisen voldoet. Als dat het geval is, ontvangt u een garantiecertificaat. Dit certificaat bevat de bouwkundige kwaliteits- en afbouwgarantie die u als koper heeft. U heeft dit certificaat nodig bij het transport van uw nieuwbouwwoning bij de notaris (zie stap 6).

• STAP 3

DE FINANCIERING REGELEN

Inmiddels bent u ook aan de slag gegaan met het regelen van een eventuele hypotheek om de financiering rond te krijgen. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan zit u niet aan de koop vast. In uw koop- en aannemingsovereenkomst staan namelijk 'ontbindende voorwaarden financiering'. U kunt dus alsnog van de koop afzien, maar dan moet u hiervoor wel bewijsstukken kunnen overleggen. Eén afwijzing van een landelijk erkende financiële instellingen geldt als een geschikt bewijsstuk. Meestal heeft u na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst twee maanden de tijd om de financiering te regelen.



• STAP 4

MEER- EN MINDERWERK UITKIEZEN VOOR UW NIEUWBOUWWONING

Bij een nieuwbouwwoning kunt u vaak kiezen uit diverse opties voor de uitvoering en soms kunt u ook zaken laten vervallen. Dit wordt 'meer- en minderwerk' genoemd. U krijgt vervolgens een compleet overzicht van de door u gemaakte keuzes, inclusief de kosten die hieraan verbonden zijn. Ook ontvangt u informatie over de verdere procedure rond de uitvoering van het meer- en minderwerk en bij welke showrooms u bijvoorbeeld uw keuken of sanitair en tegels kunt uitkiezen.

Bestudeer het overzicht van het meer- en minderwerk grondig voordat u uw handtekening zet. Meestal moet u het meerwerk in twee termijnen betalen.

• STAP 5

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN TREDEN IN WERKING

In uw koop- en aannemingsovereenkomst staan vaak ook 'opschortende voorwaarden'. Dat zijn voorwaarden waaraan een ontwikkelaar moet voldoen om te kunnen starten met bouwen. De twee belangrijkste opschortende voorwaarden zijn het verkrijgen van een bouwvergunning en het verkopen van een minimum aantal woningen. Aan de opschortende voorwaarden is altijd een uiterste datum gekoppeld waarop u van de ontwikkelaar hoort of alles in orde is. Is dat het geval? Dan staat de aannemer niets meer in de weg om van start te gaan met de bouw van uw woning en treedt de koop- en aannemingsovereenkomst in werking.

• STAP 6

OVERDRACHT VAN DE GROND EN DE NIEUWBOUWWONING BIJ DE NOTARIS

Voor nieuwbouwprojecten wordt meestal een project-notaris ingeschakeld. Als de notaris de getekende koop- en aannemingsovereenkomst en uw hypotheekstukken heeft ontvangen en er geen beroep meer kan worden gedaan op de opschortende- en ontbindende voorwaarden, nodigt hij u uit voor het 'passeren' (ondertekenen) van de akte(n). U tekent er, in de meeste gevallen, twee: de transportakte en de hypotheekakte.

De notaris zorgt vervolgens voor de inschrijving bij het Kadaster. Pas na deze inschrijving bent u officieel eigenaar van de grond en de (in aanbouw zijnde) woning.

• STAP 7

START VAN DE BOUW VAN UW NIEUW-BOUWWONING

Nu begint het spannende gedeelte: de bouw gaat van start. In de aannemingsovereenkomst is daarvoor een maximale bouwtijd vastgelegd. Aannemers rekenen in 'werkbare' dagen. Een kalenderjaar telt gemiddeld circa 180 werkbare dagen. Deze dagen gaan in na de start bouw of na het leggen van de zogeheten ruwe begane grondvloer.

De aannemer informeert u regelmatig over de voortgang van het project, de bouw van uw huis en andere belangrijke zaken. Maar houd ook zelf de vinger aan de pols en meld eventuele afwijkingen en gebreken.

• STAP 8

BETALEN VAN DE AANNEEMSOM AAN DE ONTWIKKELAAR

U start pas met het betalen van uw nieuwbouwwoning op het moment dat u de transportakte tekent bij de notaris. Het eerste bedrag dat u betaalt aan de ontwikkelaar, zijn de grondkosten en de eventueel verschuldigde termijnen.

Is de bouw al gestart als de akte wordt gepasseerd? Dan betaalt u ook de vervallen bouwtermijnen en de eventueel verschuldigde rente over de vervallen termijnen. Deze zullen worden verrekend bij de notaris. De termijnen die na het passeren van de akte vervallen, dient u binnen twee weken te betalen. Houdt u zich niet aan deze betaaltermijn, dan heeft de ontwikkelaar het recht om rente te vragen. Het restant van uw hypotheekbedrag blijft bij de bank 'in depot'.

• STAP 9

HET AFGEVEN VAN DE BANKGARANTIE DOOR DE AANNEMER

Heeft u de laatste bouwtermijn betaald? Dan stelt uw aannemer een bankgarantie of er blijft een bedrag achter in depot bij de notaris. Deze bedraagt 5% van de aanneemsom. Dit bedrag blijft bij de bank staan, totdat u en de aannemer het eens zijn over eventuele opleverpunten. De bankgarantie geldt voor drie maanden. Zijn er na die periode nog zaken die niet zijn opgelost? Dan vraagt u de notaris de bankgarantie of het depotbedrag nog even aan te houden.

• STAP 10

OPLEVERING VAN DE NIEUWBOUW-WONING

Als uw nieuwbouwwoning klaar is, nodigt uw aannemer u uit voor de oplevering. Samen bekijkt u de woning en controleert u of alle werkzaamheden naar wens en correct zijn uitgevoerd. Het is verstandig om een deskundige mee te nemen die u hierbij kan adviseren. Na afloop van de inspectie worden de geconstateerde gebreken vastgelegd. Zodra deze zijn verholpen, ondertekent u het opleveringsrapport. Op dat moment eindigt de bankgarantie of vervalt het bouwdepot en verrekent de notaris de laatste 5% van de aanneemsom. En nog belangrijker: u kunt uw verhuizing gaan voorbereiden!

* De volgorde van de stappen kan afwijken afhankelijk van de keuze van de projectontwikkelaar.

De garantie op uw
nieuwbouwwoning
biedt extra zeker-
heid voor zorgeloos
wonen.





DE VOORDELEN VAN EEN NIEUWBOUWWONING

U OVERWEEGT DUS OM EEN NIEUWBOUW-
WONING TE KOPEN. TIJD OM ALLE VOORDELEN
VAN NIEUWBOUW EENS OP EEN RIJ TE ZETTEN!

GEEN OVERDRACHTSBELASTING

Uw nieuwbouwwoning is vrij op naam. U hoeft dus geen overdrachtsbelasting te betalen.

Daarnaast gelden er vaak speciale financiële regelingen om dubbele woonlasten te voorkomen. Uw hypotheekadviseur kan u hierover adviseren.

ONDERHOUDSVRIENDELIJK WONEN

U koopt een nieuwe woning die de komende jaren onderhoudsvrij is. Daar hoeft u dus voorlopig geen geld en tijd in te steken. En de garantie op uw nieuwbouwwoning biedt extra zekerheid voor zorgeloos wonen.

ENERGIEZUINIG EN KOSTENBESPREND WONEN

Een nieuwbouwwoning voldoet aan de huidige eisen die worden gesteld aan energieverbruik en heeft standaard het energielabel A. Op die manier werkt u dus mee aan een schoner milieu en woont u een stuk zuiniger dan in een bestaande woning. Ook kunt u vaak een hogere hypotheek afsluiten als u een energiezuinige nieuwbouwwoning koopt.

GEZOND EN VEILIG WONEN

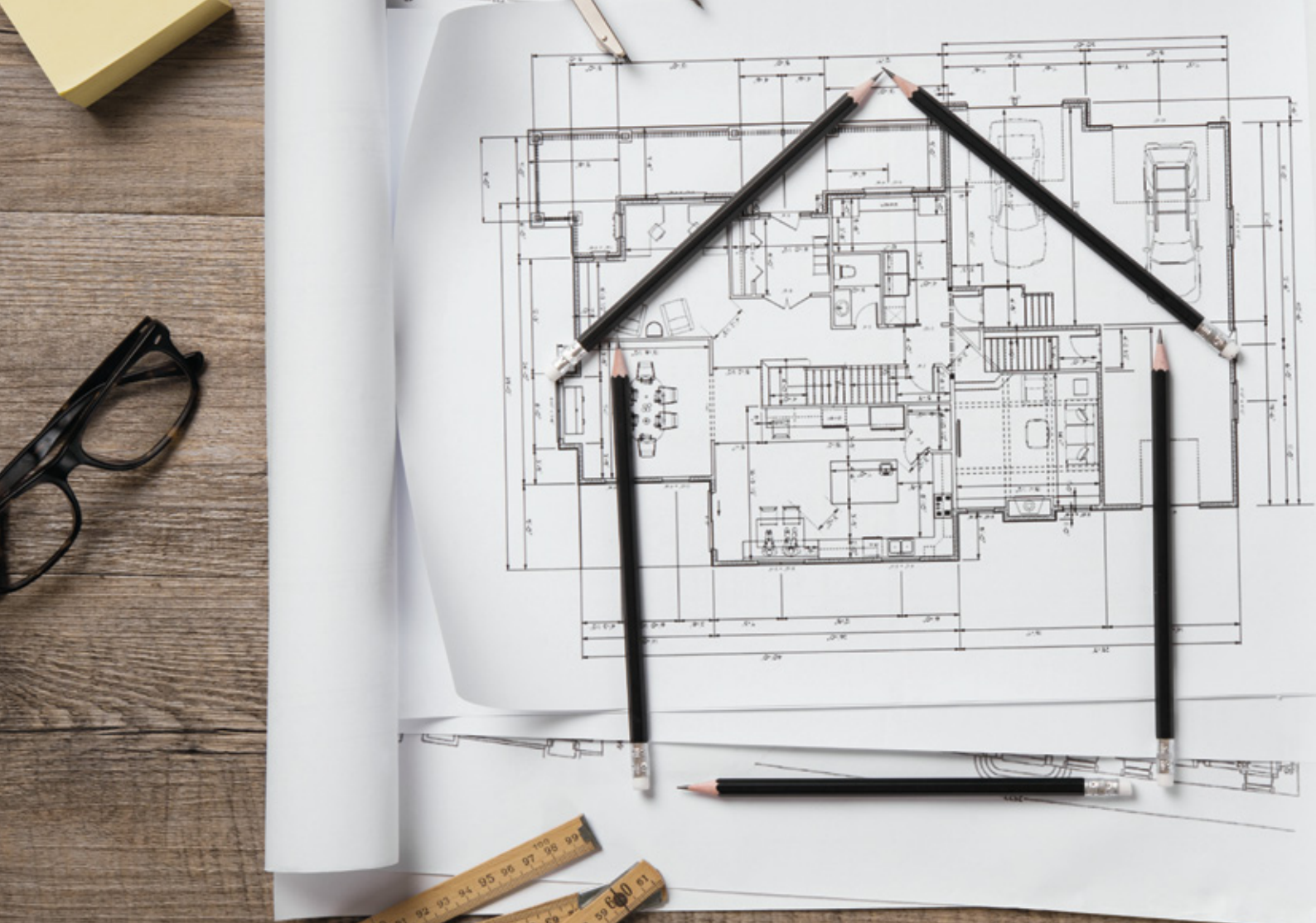
Bij de bouw van uw woning wordt gewerkt met duurzame, milieuvriendelijke materialen, inbraakwerend hang- en sluitwerk en een gezond ventilatiesysteem.

WONEN NAAR UW EIGEN SMAAK

Meestal kunt u uw nieuwbouwwoning helemaal aanpassen aan uw woonwensen. Zo kunt u zelf de keuken en de badkamer uitkiezen en zijn er meestal ook mogelijkheden voor een afwijkende indeling en afbouw (bijvoorbeeld openslaande deuren of een dakkapel).

WONEN IN EEN FIJNE BUURT

Een nieuwbouwwijk is comfortabel ingericht: met voldoende spelen- en parkeerplaatsen, veilige wegen en fietspaden, en veel aandacht voor groen en water. Ook houdt de ontwikkelaar rekening met de bereikbaarheid en de nabijheid van openbaar vervoer, scholen en winkels.



TOELICHTING OP ENKELE BEGRIPPEN

In de koop- en aannemingsovereenkomst staan enkele begrippen die wij graag even voor u willen toelichten.

VOORWAARDEN GRONDUITGIFTE EN OVERIGE VERPLICHTINGEN VANUIT DE GEMEENTE

Er zijn gemeenten die voorwaarden stellen aan de manier waarop de grond wordt gebruikt. Zo kan een gemeente van u vragen om als erfafscheiding een haag te onderhouden. Een andere voorwaarde kan zijn dat u uw woning niet zomaar mag verkopen (een 'anti-speculatiebeding'). Daarmee voorkomen gemeenten dat er nieuwbouwhuizen worden gekocht om winst mee te maken. Verkoopt u uw nieuwe woning toch binnen de gestelde termijn, dan kunt u een boete krijgen.

Andere voorwaarden betreffen de eventuele erfdienstbaarheden. Dan bent u verplicht om iets op uw erf (grond) toe te laten of mag u juist iets niet doen vanwege uw burens. Denk maar eens aan het recht van overpad. Deze voorwaarden worden opgenomen in de akte van levering.

WIJZIGINGEN IN UW NIEUWBOUWWONING TIJDENS DE BOUW

Tussen de informatie in een verkoopbrochure en uw uiteindelijke nieuwbouwwoning kunnen afwijkingen

ontstaan, bijvoorbeeld maatafwijkingen. Verder kan een situatietekening van de buurt veranderen.

Ook staan er in de verkoopbrochure vaak heel realistische afbeeldingen van uw woning om u een indruk te geven van het eindresultaat. Deze zogeheten artist impressions lijken echt, maar kunnen afwijken van de definitieve uitvoering van de woning. U kunt er geen rechten aan ontlelen.

De regel is dat een wijziging in de nieuwbouwwoning nooit mag leiden tot kwaliteitsvermindering. Ook mag een wijziging nooit financiële consequenties hebben voor u. Daarmee wordt voorkomen dat een ontwikkelaar/aannemer hiervoor aansprakelijk is of wordt gesteld. Bij wijzigingen door de overheid of nutsbedrijven ligt het anders. Dan moet u zo snel mogelijk worden geïnformeerd over de veranderingen.

GARANTIE OP UW NIEUWBOUWWONING

De meeste nieuwbouwwoningen worden gebouwd onder garantie van Woningborg of SWK. Als u een nieuwbouwwoning koopt met deze garantie, heeft u in feite twee garanties: een afbouw- en een kwaliteitsgarantie. Gaat de aannemer tijdens de bouw failliet, dan wordt



VRIJ OP NAAM KOPEN

De prijs die in de verkoopbrochure staat, is niet de volledige prijs van uw nieuwbouwwoning. Een nieuwbouwwoning koopt u 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit betekent dat de verkoper bepaalde kosten voor zijn rekening neemt.

Deze zijn verwerkt in de verkoopprijs. Het betreft:

- notariskosten voor het passeren van de akte van levering
- kosten garantiecertificaat Woningborg of SWK
- kosten kadastrale inmeting
- grondkosten
- kosten bouwvergunning
- bouwkosten
- honoraria architect en constructeur
- verkoopkosten
- gemeentelijke leges voor vergunningen
- btw
- aansluitkosten water, riool-, gas- en elektriciteitsleidingen.

EXTRA KOSTEN NIEUWBOUWWONING

Met welke kosten moet u zelf nog rekening houden naast de v.o.n.-prijs? Dan moet u denken aan het volgende:

- kosten die samenhangen met de financiering, zoals de kosten om een hypothecaire lening af te sluiten (afsluitkosten, taxatiekosten en advieskosten), renteverlies tijdens de bouw en notariskosten voor de hypotheekakte; deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar
- belastingen die over uw nieuwe eigendom worden geheven, zoals de aanslag voor de WOZ
- administratiekosten voor de levering van water, riool, gas en electriciteit
- de aansluitkosten van telefoon, internet en televisie
- wijziging van het btw-bedrag wanneer de materiaal-kosten tijdens de bouw wijzigen of de arbeid duurder wordt. Let op: u betaalt dan alleen meer btw.

uw woning gegarandeerd afgebouwd tegen dezelfde kosten.

Daarnaast heeft u dus garantie op de kwaliteit van de nieuwbouwwoning. De garantie gaat in vanaf drie maanden na oplevering en duurt voor sommige onderdelen van de woning 10 jaar. Komen er na die tijd ernstige bouwkundige gebreken aan het licht, dan loopt de garantie langer door. Voor sommige onderdelen geldt een kortere termijn.

In de garantie- en waarborgregeling staat volgens welke regels en onder welke voorwaarden uw nieuwbouwwoning wordt opgeleverd.

VERZEKERINGEN

Tijdens het bouwen hoeft u de nieuwbouwwoning nog niet te verzekeren: de aannemer verzekert het bouwproject tegen het risico van bijvoorbeeld brand- of stormschade. Zodra de woning aan u is opgeleverd, moet u uiteraard wel zelf de benodigde verzekeringen regelen. Regel in ieder geval dat de opstalverzekering een dag voor de oplevering ingaat.

WIJ STAAN U GRAAG TE WOORD

Zoals u ziet, komt bij de aankoop van een nieuwbouw-woning heel wat kijken. In deze brochure hebben wij zoveel mogelijk informatie voor u op een rijtje gezet. Mocht u toch nog vragen hebben, dan staan wij u natuurlijk graag persoonlijk te woord. U bent dan van harte welkom op ons kantoor in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Het nieuwbouwteam van Van der Panne woning- & bedrijfsmakelaardij is op de hoogte van alle nieuwbouwprojecten in de regio en informeert u graag over de mogelijkheden.

VAN DER PANNE WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dorpsstraat 9
2912 CA Nieuwerkerk a/d IJssel

T 0180 33 22 22
E info@vdpanne.nl



VOLG ONS OOK OP



VDPANNE.NL

HET TEAM



HANS VAN DE PANNE
Register Makelaar- Taxateur
E hans@vdpanne.nl



RODY ZUUR
Register Makelaar- Taxateur
E rody@vdpanne.nl



DAMIËT VERBEEK
Kandidaat Register Makelaar- Taxateur
E damiet@vdpanne.nl



ANAÏS MAGER
Commercieel medewerkster
E anais@vdpanne.nl



KATJA VAN DIJK
Assistent Makelaar Wonen
E katja@vdpanne.nl

VDPANNE.NL

