

Verkoopinformatie
16 appartementen De Bank te Voorburg
Datum: 28 april 2022



VERKOOPINFORMATIE



Appartementengebouw De Bank te Voorburg.





ALGEMEEN

U staat op het punt een grote stap te nemen, de aankoop van een appartement in De Bank. Ons team begeleidt u graag bij het maken van deze keuze. De bouw van De Bank is bij Waaijerbouw in goede handen. U koopt immers tegelijk met uw appartement de ingebouwde woningborggarantie die alleen gerenommeerde ondernemingen u kunnen bieden. Onze kennis van zaken en ruime ervaring wordt in deze ontwikkeling gebruikt om u straks optimaal woongenot te bieden in het door u gekozen appartement. Om u alvast voor te bereiden zetten we hieronder belangrijke informatie op een rij over de koop van uw appartement.

MAKELAAR

De verkoop van De Bank wordt verzorgd door WVK Makelaars. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken, die betrekking hebben op de appartementen, de reserveringsovereenkomst, de koop-/aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom en afname van het appartementsrecht, kortweg behelst dit dat u twee overeenkomsten sluit, één met Waaijer Projectrealisatie en één met de aannemer Waaijerbouw. Waaijer Projectrealisatie, specifiek WPR Vastgoed 1 B.V. i.o. verplicht zich tot de levering van het appartementsrecht en de aannemer verplicht zich tot de bouw van het appartement. Nadat de overeenkomst door partijen is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Bij ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst verklaart u bekend te zijn met de inhoud hiervan.

WOONWENSEN EN UW PERSOONLIJK ADVISEUR

De Bank is met zeer veel aandacht ontworpen, dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen individuele wensen meer mogelijk zijn. Om u optimaal te begeleiden zal de aannemer u na het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst door een persoonlijk adviseur individueel begeleiden bij het maken van deze keuzes en u informeren over de mogelijkheden.

WIJZIGINGEN

Bouwen is nog steeds een ambachtelijke zaak. Detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking zijn voorbehouden aan aannemer Waaijerbouw. Ook ten aanzien van wijzigingen die voortkomen uit wet- en regelgeving van de overheid en/of nutsbedrijven moeten wij een voorbehoud maken. De perspectieftekeningen, plattegronden en eventuele foto's in deze brochure geven slechts impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De contractset is leidend.

MAATVOERING

De op de tekeningen in deze brochure aangegeven maten zijn 'circa' maten in millimeters. Bij de maat tussen wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.



WONINGBORG-GARANTIE

De appartementen worden verkocht en gebouwd met het garantiecertificaat van Woningborg N.V.. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt aan ondernemingen die zijn ingeschreven bij Woningborg. Zij voldoen aan de stringente technische eisen die worden gesteld, alsmede wordt getoetst of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemers niet te boven gaan.

In hoofdlijnen voert woningborg de volgende werkzaamheden uit:

- De Garantie- en Waarborgregeling afstemmen op beleid en regelgeving
- Risicobeoordeling aangesloten organisaties
- Bewaking van de kwaliteit en risico's van de aangemelde bouwprojecten
- Beoordeling contracten
- Uitgifte waarborgcertificaten
- Klachtenbehandeling en bemiddeling
- Uitvoering waarborg bij calamiteiten en faillissement ondernemer
- Informatievoorziening

Bij koop van uw appartement ontvangt u de kopersinformatie. Hierin is tevens het door Woningborg uitgegeven boekje Woningborg Garantie- en Waarborg-regeling nieuwbouw 2020 opgenomen. In dit boekje treft u informatie aan over de garantieregeling, de garantienormen en het reglement van inschrijving etc.

OPSCHORTINGSRECHT

Bij de oplevering van uw woning heeft u het recht om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten in plaats van aan de ondernemer te betalen. Dit is geen regeling vanuit de garantieregeling maar een wettelijke regeling omschreven in het Burgerlijk Wetboek.

In plaats van dat een bedrag in depot wordt vastgezet bij de notaris zal de aannemer een vervangende bankgarantie stellen. Deze bankgarantie zal tijdig bij de notaris worden ondergebracht. In het geval van een vervangende bankgarantie moet u de volledige aanneemsom betalen en mag u zelf dus geen 5% in depot storten bij de notaris.

Het depot of bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de ondernemer van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door de koper in de eerste drie maanden na oplevering bij de ondernemer zijn gemeld. Een zelfde regeling geldt ook voor de algemene ruimten.

Aan het einde van de genoemde drie maanden valt het depot bij de notaris vrij aan de ondernemer, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u de betaling wilt opschorten. Het vasthouden van het depot of de vervangende bankgarantie mag alleen voor die klachten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn bij de ondernemer.

Houd het depot niet onnodig vast. De ondernemer kan een schadevergoeding claimen ter hoogte van de wettelijke rente over het bedrag dat na de drie maanden onterecht wordt vastgehouden. Wel kunt u een bedrag vasthouden naar rato van de nog openstaande klachten. Wanneer alle klachten van de eerste drie maanden verholpen zijn dient u de notaris opdracht te geven het depot vrij te laten vallen.

Voor klachten welke u na deze drie maanden bij de ondernemer heeft gemeld, mag het depot niet worden geblokkeerd. Op deze klachten is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Indien de ondernemer deze klachten naar uw mening niet naar behoren herstelt kunt u zich voor bemiddeling wenden tot Woningborg.



EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht gebeurt met een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van eigendomsoverdracht vermeld. Voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op de datum van transport verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en/of welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken uit eigen middelen. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet minimaal gelijk zijn aan de bijkomende kosten en de bouwtermijnen die vanaf de leveringsdatum nog verschuldigd zijn. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, namelijk:

- De akte van eigendomsoverdracht (akte van levering);
- De hypotheekakte over de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw- en grond)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van levering, en verschuldigde omzetbelasting;
- De hypotheekrente aan de bank over de betaalde termijnen tot de datum van oplevering;
- De notariskosten voor het opmaken van de -hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de geldgever;
- Overige kosten van de hypotheekvorm die u gekozen heeft.

TERMIJNREGELING

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst bent u verplicht betalingen te doen, zoals vermeld in de termijnregeling. Dat werkt als volgt: Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen vervalt, ontvangt u voor de vervallen termijn een nota in tweevoud. Heeft de eigendomsoverdracht nog niet plaatsgevonden, dan is uitstel van betaling mogelijk, zoals dat in de overeenkomst staat. Over de verschuldigde niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de eigendomsoverdracht in rekening wordt gebracht;

Ná de notariële overdracht stuurt u het origineel van een ontvangen factuur zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldgever indien van toepassing, die dan voor betaling zorgt. Als uw betaling niet tijdig bij ons binnen is, moeten wij de overeengekomen rente bij u in rekening brengen. Vanaf de datum van eigendomsoverdracht betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het bedrag dat nog in depot staat.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het appartementengebouw wordt door middel van een akte van splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenoemde appartementsrechten. De oprichting van de Vereniging van Eigenaren gebeurt in deze splitsingsakte en heeft tot doel de gemeenschappelijke belangen te behartigen. In deze akte zijn de belangrijkste rechten en plichten opgenomen. Tevens dienen er statuten en een huishoudelijk reglement te worden opgesteld. De koop van een appartement houdt in dat u een appartementsrecht koopt waarmee u het exclusieve gebruiksrecht verkrijgt van uw appartement (het privégedeelte) en ook automatisch lid wordt van de Vereniging van Eigenaren. De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het gebouw zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren, waardoor iedere koper hiervan het mede-eigendom en het medegebruik krijgt, overeenkomstig de bestemming.

Waijer Projectrealisatie benoemt een administrateur voor het eerste boekjaar. Die heeft onder andere de volgende taken:

- Management van onderhoud aan installaties;
- Het afsluiten van verzekeringen;
- Het opstellen van de jaarlijkse begroting van de servicekosten;





- Het beheren van de servicegelden;
- Het verzorgen van de afrekeningen met de eigenaren.

Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit de maandelijkse servicekosten betaald. Deze kosten zijn onder andere, een conceptversie van de servicekostenbegroting is vanaf de start van de verkoop beschikbaar. Het bestuur van de vereniging wordt samengesteld uit de leden. De uitvoerende taak berust bij een administrateur. Waaijer Projectrealisatie zorgt voor het bijeenroepen van de eerste algemene ledenvergadering.

OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privégedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Samen met één van de medewerkers van de aannemer inspecteert u uw appartement voor oplevering. Tijdens de inspectie worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De aannemer verplicht zich deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Inmiddels heeft u dan de eindafrekening ontvangen. Als u aan uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van het appartement en de eventuele hypotheek-akte bij de notaris is getekend, ontvangt u direct bij oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement feitelijk aan u is opgeleverd. De oplevering van de algemene gedeelten kan op een ander tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De algemene gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd.

ONDERHOUDSPERIODE

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk laten weten of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis werd gebouwd uit 'levende materialen' die nog kunnen gaan 'werken'. De deuren bijvoorbeeld kunnen soms gaan klemmen, omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan.

VERZEKERING

De aannemer verzekert de opstallen gedurende de (af)bouw. Op de dag waarop u de sleutels van het appartement in ontvangst heeft genomen, dan wel het appartement in gebruik heeft genomen, zijn alle risico's voor u. Bijvoorbeeld ook op brand- en stormschade. De VvE sluit een opstalverzekering voor schade aan het gebouw, u zorgt zelf voor uw inboedelverzekering.

BEWUST NIEUWBOUW

Waaijer Projectrealisatie is lid van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM). Ondernemingen die lid willen zijn van de NEPROM, moeten van aantoonbaar goed gedrag zijn. De NEPROM spreekt leden aan op de kernwaarden: zorgvuldigheid, integriteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het lidmaatschap van de NEPROM kan worden gezien als een keurmerk. www.neprom.nl Één van de initiatieven die door de NEPROM is gestart is de website Bewust Nieuwbouw. Met deze website worden consumenten voorzien van informatie over het kopen van een nieuwbouwwoning. Dit online naslagwerk informeert consumenten vanaf de verhuishwens tot na de overhandiging van de sleutels van een nieuwbouwwoning. www.bewustnieuwbouw.nl Op deze website vindt u veel relevante informatie over een aankoop van een nieuwbouwwoning in De Bank.