DE BODE

Goed om te weten

Introductie

Een woning kopen doe je niet dagelijks, het gaat om grote bedragen en het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het daarom van groot belang helder te zijn over het aankoopproces, de procedures en de voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

In deze omschrijving informeren wij je over de gebruikelijke procedures waarmee je gedurende het aankoopproces in aanraking komt. Daarnaast leggen wij per onderdeel uit wat je mag verwachten en hoe de kosten zijn opgebouwd.

Lees onderstaande aandachtspunten goed door om verrassingen te voorkomen. Heb je na het lezen nog vragen? Neem dan gerust contact op met de makelaar, die staat klaar om je verder te helpen.

We kijken ernaar uit je nieuwe woning te realiseren en wensen je alvast veel woonplezier!

Prins Bouw

Inhoud

Koop- aannemingsovereenkomst

Bedenktijd

Opschortende voorwaarden

Koopprijs

Bijkomende kosten voor de koper(s)

Betaling

Hypotheek

Eigendomsoverdracht

Erfdienstbaarheden

Belasting- en financiële aspecten

Indeling bouwterrein

Artist impressions en tekeningen

Oplevering

Goed om te weten

Dit document is interactief. Klik op de pagina waar je heen wilt. Via het huisje onderaan elke pagina ga je terug naar de inhoudsopgave.

DE BODE

Koop- aannemingsovereenkomst

Als je besluit een woning te kopen, sluit je een koop-/aannemingsovereenkomst af met Prins Bouw. Het ondertekenen van deze overeenkomst brengt twee verplichtingen met zich mee:

- Je verplicht je om de koopprijs te betalen.
- Prins Bouw verplicht zich door medeondertekening, tot het leveren van de grond en het (laten) bouwen van jouw woning. Tenzij er sprake is van eventuele opschortende voorwaarden zoals beschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst (zie ‘Opschortende voorwaarden).

Na ondertekening door jou en Prins Bouw ontvang je een exemplaar van de overeenkomst. Het andere exemplaar wordt naar de projectnotaris gestuurd, die de notariële akte van levering opstelt. Daarnaast wordt na het ondertekenen het certificaat voor de garantie waarborging aangevraagd. Dit certificaat geeft je de garantie dat de woning wordt afgebouwd.

Bedenktijd

De bedenktijd van één kalenderweek begint één dag nadat je de door beide partijen getekende overeenkomst hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kun je de overeenkomst zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties ontbinden.

Opschortende voorwaarden

In de koop-/aannemingsovereenkomst kunnen enkele opschortende voorwaarden worden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Een voorbeeld van zo’n voorwaarde is het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De opschortingsdatum is de datum waarop Prins Bouw verwacht dat aan deze voorwaarden voldaan is, zodat de bouw kan beginnen.

Voor de opschortingsdatum laat Prins Bouw je weten of aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Als dit het geval is, wordt de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Als de voorwaarden (nog) niet zijn vervuld, stellen we een nieuwe opschortingsdatum voor.

Koopprijs

De koopprijs van de woningen is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grondkosten
- Bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging
- Architecten- en constructeurhonorarium en kosten van overige adviseurs
- Notarishonorarium en kadastrale kosten t.b.v. de leveringsakte
- Makelaarscourtage/ verkoopkosten
- Gemeentelijke leges (inclusief bouwvergunning voor het basisplan en basisopties)
- Btw (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging/verlaging wordt volgens de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale registratie
- Bouwvergunning
- Aansluitkosten water, riolering en elektriciteit
- Aansluitpunt in de meterkast op het glasvezelnetwerk
- Waarborgcertificaat
- Het verbruik van energie, water en elektra vóór de oplevering van de woning.

Bijkomende kosten voor de koper(s)

De volgende kosten komen voor jouw rekening:

- Financieringskosten (indien van toepassing), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van eventueel meerwerk of lagere kosten door minderwerk;
- Aansluitkosten inclusief bekabeling ten behoeve van glasvezel of andere diensten;
- Inrichting;
- Bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (een en ander volgens de koop- /aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg).

Betaling

De betaling van de koop-/aanneemsom gebeurt in een aantal termijnen, zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Je ontvangt de facturen hiervoor, met de vermelde betalingstermijn, van Prins Bouw.

De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn, staat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Voor deze kosten wordt geen factuur toegezonden. Als je de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt betalen, kun je contact opnemen met Prins Bouw.

Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen vóór de notariële levering en nog niet door je zijn betaald, worden door de notaris bij de eigendomsoverdracht verrekend. Dit geldt ook voor eventuele rente over de vervallen bouwtermijnen. De notaris vermeldt deze bedragen op de afrekening die je vooraf ter controle ontvangt.

Termijnen die vervallen na de notariële levering moet je, eventueel uit jouw bouwdepot, zelf betalen. Meer- en minderwerk wordt gefactureerd volgens geldende regeling opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Hypotheek

De makelaar kan je helpen bij het aanvragen van een hypotheek. Je kunt dit uiteraard ook zelf doen. Let bij de geldigheidsduur van de hypotheekofferte goed op de termijnen van de opschortende en ontbindende voorwaarden die in de koop-/aannemingsovereenkomst staan vermeld.

Eigendomsoverdracht

Wanneer de opschortende en ontbindende voorwaarden in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer van toepassing zijn, je een overeenkomst met de hypotheekverstrekker hebt bereikt (indien nodig) en de bouw is gestart, vindt de eigendomsoverdracht plaats bij de projectnotaris. Dit gebeurt door middel van een akte van levering, waarbij de grond en eventuele opstallen notarieel aan je worden overgedragen.

Voor de datum van levering ontvang je van de notaris de (concept) nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag dat op die datum verschuldigd is, inclusief grondkosten en eventuele vervallen termijnen.

Op de leveringsdatum worden meestal twee akten getekend: de akte van levering (de kosten voor het opmaken van deze akte zijn voor rekening van Prins Bouw) en de eventuele hypotheekakte (de kosten hiervoor zijn voor jouw rekening).

Erfdienstbaarheden

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden te vestigen. In dat geval zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen en bedingen. Je kunt hier bijvoorbeeld denken aan de verplichtingen om achterpaden, gevels en omheiningen van de percelen volgens een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden.

DE BODE

Belasting- en financiële aspecten

Als je een woning koopt, heeft dit gevolgen voor jouw belastingaangifte. Vaak levert dit een belastingvoordeel op, omdat je de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast jaarlijks aftrekbare kosten zoals hypotheekrente, zijn er ook eenmalig aftrekbare kosten, zoals afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het eigenwoningforfait op jouw inkomen.

Jouw hypotheekadviseur kan voor jou de volledige berekening maken, zodat je een goed overzicht krijgt van de netto maandlasten. Als je daarvoor in aanmerking komt, kun je jouw belastingvoordeel door aftrekposten maandelijks terugkrijgen door een verzoek in te dienen bij de Belastingdienst. Dit betekent dat de te veel ingehouden loonheffing door jouw werkgever maandelijks door de Belastingdienst aan je wordt terugbetaald. Je kunt er ook voor kiezen om de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen door dit aan te geven in jouw inkomstenbelastingaangifte. Als je geen aangifteformulier ontvangt, kun je dit aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: als je de woning als tweede woning koopt of deze niet jouw hoofdverblijf wordt, geldt bovenstaande informatie mogelijk niet (geheel) voor jou. De Belastingdienst kan je nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.

Indeling bouwterrein

De indeling van het openbaar gebied (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Je kunt hieraan nog geen rechten ontlenen.

Bodem

Voordat er wordt begonnen met de bouw, voldoet het terrein aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

Artist impressions en tekeningen

De perspectieftekeningen op de verkoopwebsite en in deze brochure zijn artist impressions, oftewel "indrukken van de kunstenaar." Deze impressies zijn bedoeld om je een idee te geven van de woning die je overweegt te kopen. Er kunnen verschillen zijn tussen deze impressies en het uiteindelijke resultaat. Ondanks onze zorgvuldigheid kunnen er geen rechten worden ontleend aan de artist impressions.

De huishoudelijke apparatuur, keuken, meubels en andere items die op de tekeningen staan, zijn slechts ter illustratie van de beschikbare ruimte en maken geen deel uit van de leveringen. Alle maten die in de tekeningen en de brochure worden genoemd, zijn "circa" maten. Tijdens de bouw kunnen noodzakelijke aanpassingen leiden tot veranderingen in deze maten.

De locaties van keukens, sanitaire voorzieningen, inrichtingselementen, schakelaars en wandcontactdozen op de tekeningen zijn indicatief. De exacte posities worden tijdens het bouwproces bepaald. We raden je daarom aan deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enzovoort.

Oplevering

De opleverdatum van de woning wordt bepaald op basis van het aantal werkbare werkdagen zoals vastgelegd in de koop-/ aannemingsovereenkomst. Deze termijn is bindend, enkel de dagen die onwerkbaar worden door bijvoorbeeld weersinvloeden worden niet meegerekend in het aantal werkbare werkdagen. Bij de start van de funderingswerkzaamheden, beginnen de werkbare werkdagen te tellen. De aannemer stelt de definitieve opleverdatum vast en bevestigt deze schriftelijk in de opleverbrief. Deze opleverbrief is bindend, aan eerder afgegeven prognoses kunnen geen rechten worden ontleend. De opleverbrief wordt uiterlijk veertien (14) dagen vóór de feitelijke oplevering aan de koper verstrekt.

Aanmelden voor de nieuwsbrief

Wil je graag op de hoogte blijven van De Bode? Laat je gegevens achter via het aanmeldformulier om de nieuwsbrieven te ontvangen.

Aanmelden

Contact
Heb je vragen over het nieuwbouwproject De Bode? Neem gerust contact met ons op via debode@prinsbouw.nl

DE BODE