

## Omschrijving koopproces: Toren - Hoorn

Deze "omschrijving koopproces" maakt onderdeel uit van de contractstukken en behoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst <b>TOREN</b> Hoorn.	
Appartement met bouwnummer _____	
Voor akkoord: De ondernemer: Scholtens Projecten B.V.  .....	Voor akkoord: De verkrijger:  .....

Is uw interesse gewekt? Onderstaand geven wij u een overzicht van belangrijke zaken rond het koopproces.

### Optie

Indien u van plan bent een appartement te kopen en u wilt nog enige dagen bedenktijd hebben, dan kunt u een optie nemen. Het appartement wordt dan een bepaalde tijd voor u gereserveerd.

### Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst

Na het besluit tot koop, wordt overgegaan tot het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Hierbij gaan de koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich verplicht tot het betalen van de koopprijs en waarbij de verkoper zich verplicht tot levering van het appartementsrecht en tot de bouw van het appartement.

Nadat u deze koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend, ontvangt u een kopie van de overeenkomst die mede ondertekend is door de verkoper. De originele akte, dus het door beide partijen ondertekende exemplaar, wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

### Notarieel Transport

Bij het notarieel transport wordt het eigendom van het appartementsrecht en daarmee het mogelijk in aanbouw zijnde appartement overgedragen. Dit geschiedt door middel van een "akte van levering". De uiterste datum van dit transport wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst bepaald. Vaak worden er op deze transportdatum twee akten getekend:

- Leveringsakte, akte betreffende het appartementsrecht en het in aanbouw zijnde appartement;
- Hypotheekakte, akte betreffende het afsluiten van een hypotheek met uw geldverstrekker.

Ruim voor de datum van het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening. Op deze afrekening treft u de totaal verschuldigde kosten voor het appartementsrecht, de eventueel vervallen termijnen tot aan transportdatum en de eventueel verschuldigde bouwrente over de reeds vervallen termijnen.

### Financiering van het appartement

Wanneer de leverings- en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd bij de notaris, betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in uw koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de rente vervaldatum de overeengekomen bouwrente berekend, die bij het notarieel transport met u wordt verrekend, zoals hierboven omschreven. Telkens

wanneer de bouw zover gevorderd is dat er een volgende termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling of indien de leverings- en de hypotheekakte nog niet gepasseerd zijn, ontvangt u een melding dat er een termijn vervalt.

### **Betaling van de facturen na notarieel transport**

Telkens als de bouw zover gevorderd is, dat er een volgende termijn is vervallen, ontvangt u van ons hiervan een factuur in tweevoud. De kopiefactuur kunt u, voorzien van uw akkoord, zenden naar uw geldverstrekker, die voor betaling zorg zal dragen.

### **Vrij op naam (v.o.n.)**

De koopsom van onze appartementen is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gemoeid gaan met het aankopen van een eigen appartement, in de koopsom zijn begrepen:

- Kosten appartementsrecht, inclusief verschuldigde belastingen;
- Bouwkosten;
- Architect- en constructeurhonorarium;
- Notariskosten, behoudens hypotheekakte;
- Kosten van de splitsingsakte en splitsingstekeningen;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges;
- Kadastrale uitmeting;
- Omgevingsvergunning;
- Aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- BTW (thans 21%, eventuele verhogingen/verlagingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

Eventuele bijkomende kosten, welke niet in de koopsom zijn begrepen:

- De (bouw)rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheek akte.
- De afsluitkosten van de geldverstrekker (hypotheekkosten).

### **Belasting- en financiële aspecten**

De belastingdienst speelt een zeer belangrijke rol bij het eigen woningbezit. Alle kosten, verbandhoudend met de financiering van uw appartement, zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Wij noemen onder andere de hypotheekrente (ook tijdens de bouw) en kosten voor de verkrijging van de hypotheek. Deze aftrekbaarheid wordt bij een stijgend inkomen steeds interessanter.

Het is in veel gevallen mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. Dan dient u bij de Belastingdienst een beschikking tot vermindering loonbelasting aan te vragen, c.q. een voorlopige teruggaaf.

**SWK Garantie en waarborgregeling**

De appartementen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Als u een appartement met SWK garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: Door de afgifte van het SWK waarborgcertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. De teksten van de koop-/aannemingsovereenkomst zijn in overeenstemming met het model van het SWK; u beschikt dus over een veilig contract. U blijft nooit met een onafgebouwd appartement zitten wanneer tijdens de bouw iets mis zou gaan. Tevens biedt het SWK een financieel waarborg voor de afwikkeling van de gebreken aan het appartement na oplevering.

## **Appartementen en splitsingsakte:**

Gezien de tijd die kan verstrijken tussen het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst en het verlijden van een notariële akte, geven wij u onderstaand een uiteenzetting van de gang van zaken.

Volgens de Nederlandse wet is de eigenaar van een perceel grond in het algemeen ook eigenaar van alles wat op die grond gebouwd is. Het door u gekochte appartement maakt deel uit van een complex appartementen inclusief omliggende gemeenschappelijke buitenruimten, voorzien van een kelder met parkeerplaatsen en bergingen.

Het appartementencomplex moet in juridische zin gesplitst worden in zogenaamde appartementsrechten. Het Burgerlijk Wetboek verstaat onder een appartementsrecht: een aandeel in de goederen die in de splitsing waren betrokken (het perceel grond met de daarop gebouwde appartementen). Hieronder wordt mede begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van genoemde goederen, die blijkens hun inrichting bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (appartement, berging en eventuele parkeerplaats).

*Anders gezegd:* De eigenaar van een appartementsrecht is geen eigenaar van een woon-schijf, maar alle bewoners tezamen zijn eigenaar van het gehele appartementencomplex met ondergrond, met voor ieder een bijzonder gebruiksrecht van het door hem of haar bewoonde appartement.

U heeft in principe uw appartement in volledige eigendom. U moet zich echter wel realiseren dat u te maken heeft met bewoners naast, onder en/of boven u. Het gebruik van uw appartementsrecht is dan ook aan een aantal "spelregels" gebonden, teneinde het woongenot van uw burens, maar ook dat van uzelf te waarborgen. In de splitsingsakte zijn die regels deels al aangegeven, ook de Vereniging van Eigenaren kan nadere (redelijke) gebruiksregels van toepassing verklaren.

Elk der eigenaren staat in de registers van het Kadaster als appartementsgerechtigde te boek en kan op zijn appartementsrecht hypotheek verkrijgen.

### **Hoe ontstaan nu appartementsrechten?**

Door de verkoper wordt een splitsingstekening gemaakt die door het kadaster goedgekeurd dient te worden. Hierna wordt een zogenaamde akte van splitsing gemaakt die met de tekening ingeschreven wordt in de registers van het Kadaster. In de akte van splitsing en op het Kadaster wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, waaraan voorafgaat het zogenaamde complexnummer voor het gehele appartementencomplex. Dit voorlopige complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster, hetgeen echter niet eerder kan gebeuren, dan nadat het desbetreffende perceel grond kadastraal is opgemeten.

Uit het voorgaande blijkt hoezeer uw belang met dat van uw mede appartements-eigenaren is verweven. Om dit in goede banen te leiden, treft u in de splitsingsakte een reglement aan, waarin de onderlinge belangen van de eigenaren, waar dat nodig is, worden geregeld.

Tevens wordt nog conform de bepalingen van de wet een Vereniging van Eigenaren opgericht, die weer de belangenbehartiging van de leden ten doel heeft. Uitsluitend de appartementseigenaren zijn lid van de vereniging. Door de grootte van het complex zullen er meerdere verenigingen ontstaan. Dit komt omdat het complex eerst zal worden ondergesplitst in vijf delen. De besturen van de verschillende onderverenigingen vormen gezamenlijk de vergadering van de hoofdvereniging.

Om nog een voorbeeld van het gezamenlijke belang te geven: voor de eigenaar van een appartement (of zoals u nu weet juridisch goed geformuleerd: de eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een appartement) is het belangrijk te weten dat zijn bovenbuurman voldoende tegen brandschade is verzekerd. Natuurlijk geldt dit ook omgekeerd. In verband daarmee wordt een verzekering tegen brandschade niet door de afzonderlijke eigenaren afgesloten, doch door de Vereniging van Eigenaren voor allen tezamen. De inboedelverzekering dient wel individueel afgesloten te worden. Zodra dat mogelijk is, ontvangt u van de notaris de akte van splitsing in appartementsrechten, alsmede een exemplaar van het toepasselijke modelreglement. Tijdens de bouw zijn alle appartementen verzekerd tegen risico's van bijvoorbeeld brand- en stormschade.

Omtrent de datum en het tijdstip van tekenen van uw akte van overdracht zal de notaris nader contact met u opnemen.

Een vertraging van de notariële overdracht als gevolg van de hierboven geschetste omstandigheden, waarop ons bedrijf geen invloed kan uitoefenen, impliceert dat gedurende die uitsteltermijn de financiering zal plaatsvinden conform het daaromtrent in de voorlopige koopakte bepaalde, tegen de daarvoor vastgestelde bouwrente.

*Wij begroten voor de Vereniging van Eigenaren de volgende jaarlijkse kosten:*

- Verzekeren € 15.000,--
- Energiekosten € 40.000,--
- Onderhoudskosten/ groot onderhoud € 230.000,--
- Administratiekosten en beheer € 34.500,--
- Schoonmaak en glasbewassing € 35.000,--
- Onvoorzien € 12.500,--
- Groenvoorziening binnentuin en onderhoud eigen terrein (incl. gehele toegangsweg tussen Horizon College en Toren) € 17.500,--
- Hospitality manager € 32.500,--

-----  
Totaal € 417.000,--  
=====

De gemiddelde VvE bijdragen per appartement zullen circa € 166,-- per maand bedragen. Dit bedrag is inclusief parkeerplaats, maar exclusief water, elektra en warmtekosten t.b.v. eigen verbruik van het appartement. Indien een parkeerplaats is gekoppeld aan het appartement zal dat ca. € 25,-- van het bedrag beslaan. Naar verwachting zullen de VvE bijdragen voor de toren hoger zijn als de bijdragen voor de overige gebouwdelen. De werkelijke VvE bijdrage worden op basis van de verdeelsleutel, zoals bepaald in de splitsingsakte, berekend. Dit

betreft een conceptbegroting welke tijdens de eerste algemene ledenvergadering zal worden vastgesteld.

Over niet verkochte appartementen zal door de verkoper gedurende de periode, aanvangende bij de oplevering van de algemene ruimte tot het einde van de twee daarop volgende gehele kalenderjaren geen VvE bijdragen betaald worden aan de Vereniging, behoudens de kosten voor de verzekeringen. Na de oprichting van de Vereniging van Eigenaren, dient de koper twee extra maandbedragen aan VvE bijdragen als aanvangskapitaal op de rekening van de Vereniging van Eigenaren te storten. Deze wordt door de notaris reeds bij transport ingehouden.

Aan de Vereniging van Eigenaren zullen te zijner tijd de volgende bescheiden ter beschikking worden gesteld:

- Terrein revisietekening riolering (ontstoppingspunten e.d.);
- Lijst met verwerkte materialen en/of fabricaten;
- Lijst met installateurs.

Aan deze bescheiden mogen geen rechten worden ontleend.

## **BOUWPROCES**

### **Begeleiding en wijzigingen tijdens de bouw**

Voor de start van de bouw, na aankoop van uw appartement en afhankelijk van het moment van de start van de bouw, wordt u uitgenodigd voor een gesprek op het kantoor van Scholtens Projecten met de kopersbegeleider. Tijdens dit gesprek krijgt u een toelichting op het bouwplan en zullen enkele van de in uw appartement toe te passen materialen getoond worden. Tevens wordt samen met u de kopersoptielijst doorgenomen.

Uw keuzes betreffende de opties kunt u bij onze kopersbegeleider kenbaar maken. Scholtens Projecten heeft het recht uw aanvullende wijzigingen en/of wensen te weigeren, bijvoorbeeld als deze voortgang van het werk belemmeren of niet binnen de omgevingsvergunning vallen. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper moeten voldoen aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Wijzigingen worden na aankoop aan u geoffreerd.

Tijdens de bouw zullen er verschillende momenten worden ingepland om het appartement te bezichtigen.

### **Opleveringsprognose**

De bouwtijd van uw appartement bedraagt 350 of 400 werkbare werkdagen, gerekend vanaf het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven. Dit is de globale datum waarop uw appartement voor bewoning gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van appartementen veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd en dergelijke. U zult begrijpen, dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose van de oplevering. Tenminste drie weken vóór de oplevering ontvangt u van ons schriftelijk bericht inzake de definitieve datum van oplevering.

### **Opleveringsprocedure**

Enige tijd voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om uw appartement te bezichtigen en te beoordelen. Tijdens deze bezichtiging zal de kopersbegeleider aanwezig zijn om vragen te beantwoorden en uw eventuele opmerkingen te noteren. Wij zullen reageren op de vragen en indien nodig de opmerkingen verwerken.

Op de dag van de oplevering kunt u een half uur eerder het appartement in om in alle rust het appartement te bezichtigen. Daarna maakt de bouwbegeleider samen met u een ronde door het appartement. Indien er hierbij onvolkomenheden worden geconstateerd, worden deze genoteerd in het proces verbaal van oplevering. Dit proces verbaal wordt door zowel de bouwbegeleider als door u voor akkoord van de beschreven punten ondertekend.

Het is van belang dat alle gegronde en zichtbare onvolkomenheden worden genoteerd op het proces verbaal van oplevering. Na de oplevering worden zichtbare gebreken niet meer gehonoreerd, omdat niet meer aan te tonen is of de bouwondernemer of u (en/of door u

ingeschakelde ondernemers) deze schade of gebreken hebben veroorzaakt. Verborgene gebreken zullen uiteraard wel worden gehonoreerd.

### **Sleuteloverhandiging**

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en het bovengenoemde proces verbaal van oplevering heeft getekend, ontvangt u de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd. Op dat moment vindt dan ook de feitelijke overdracht van het appartement plaats.

Indien nodig verzoeken wij u om één sleutel te behouden, zodat wij onvolkomenheden in het appartement kunnen oplossen zonder dat u daarvoor aanwezig hoeft te zijn. Uiteraard maken we hiervoor wel van te voren een afspraak.

De genoteerde onvolkomenheden op het proces verbaal van oplevering zullen dan conform de termijn in de opleveringsregeling verholpen worden. Als alle genoemde punten zijn verholpen dient dit proces verbaal van oplevering wederom voor akkoord te worden ondertekend, de zogenaamde tweede handtekening.

### **Einde onderhoudstermijn**

Wanneer u het appartement enige tijd heeft bewoond kunnen zich gebruiksgebreken voordoen, bijvoorbeeld het klemmen van ramen of deuren. Wij verzoeken u deze gebreken op een lijstje bij te houden. Aan het einde van de onderhoudstermijn, drie maanden na de oplevering, wordt er een afspraak met u gemaakt voor de zogenoemde nacontrole. Onze bouwbegeleider komt dan bij u langs om uw lijstje met u te bespreken. Indien nodig wordt er een lijst opgesteld, welke ter goedkeuring en bij afhandeling van de punten voor akkoord wordt getekend.



## Voorbehoud

- A. De verkoopcontractstukken (de tekeningen, de technische omschrijving en omschrijving koopproces) zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen/wijzigingen van de overheden of nutsbedrijven, ten aanzien van maatafwijkingen en kunnen wij niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele druk- en zetfouten. De genoemde maten en oppervlakten zijn dan ook circa maten. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening. Bij tegenstrijdigheden in de tekeningen is de geschreven technische omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden tussen erratum en de overige inhoud van de contractstukken is het erratum bindend.
- B. Indien het appartement gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement.
- C. Het meubilair als interieursuggestie en elektrische apparatuur in de tekeningen en impressies worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de omschrijving.
- D. Bij tegenstrijdigheden van de perspectieven en de overige inhoud van de tekeningen, de technische omschrijving en de omschrijving koopproces, zijn de laatst genoemde bindend.
- E. Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de technische omschrijving, is de technische omschrijving bindend.
- F. De artist impressions zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- G. Afwijkingen ten opzichte van de omgevingsvergunning geven geen recht op uitvoering van deze afwijkingen. De omgevingsvergunning is bindend.