ALGEMENE
KOPERSINFORMATIE

2023.1201

INLEIDING

Een nieuw appartement kopen is een grote mijlpaal waarbij je met veel zaken te maken krijgt. Zo krijg je onder andere te maken met onderwerpen van juridische en financiële aard. Triborgh Gebiedsontwikkeling streeft ernaar je hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. De door Triborgh gecontracteerde aannemer, Remmers Bouwgroep, bouwt jouw appartement met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg NV en garandeert hiermee de kwaliteit en biedt je zekerheid. Hierbij wordt alle kennis van zaken, ervaring en organisatie ingeschakeld om je straks optimaal woongenot te geven in het door jou zorgvuldig gekozen appartement.
Deze omschrijving omvat de technische informatie over de materialen, afwerkingen en installaties zoals deze worden toegepast bij de bouw van de appartementen en de algemene ruimten van het woongebouw. Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten, gemeten op vloerniveau volgens NEN 2580 (Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden), tenzij anders vermeld.

ALGEMENE OMSCHRIJVING PROJECT

Het project “Het Magazijn” ligt in het projectgebied “Fabriekskwartier” omgrenst door de Fatimastraat, de Wethouder Baggermanlaan, de Havendijk en de Hoevenseweg en onderdeel van de gebiedsontwikkeling Piushaven in Tilburg. Het project bestaat uit 8 koopappartementen en een 1 commerciële ruimte, een mogelijkheid tot aankoop van een parkeerrecht in de stallingsgarage en 9 bergingen.

Het Magazijn is een kleinschalig appartementengebouw van 3 verdiepingen met prachtig uitzicht op het monumentale Aabe terrein.

De appartementen worden gerealiseerd als appartementsrecht binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE) op basis van een splitsing in appartementsrechten.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe appartementengebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet BENG. De appartementen in Het Magazijn voldoen aan de ten tijde van de vergunningsaanvraag geldende normen, worden all-electric uitgevoerd en voorzien van verkoeling. De appartementen worden aangesloten op het voor het totale project Fabriekskwartier ontworpen collectieve verwarmings- en verkoelingssysteem.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2021

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in? Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico’s van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft je meer zekerheid
Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op

een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor jou? Als je een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement conform de garantieregeling van Woningborg. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd, als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Het Woningborg-certificaat moet in je bezit zijn voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?
Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd, zoals groenvoorzieningen, daktuinen, verhardingen en/of erfafscheidingen, vallen niet onder de Woningborg Garantie-en waarborgregeling. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg-garantie.
Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten of de garantietermijn beperken.

DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

De aannemingsovereenkomst die door ons wordt gehanteerd, is conform het Woningborg-model en tevens door Woningborg getoetst. Bij dit contract behoren de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting. Ook die zijn standaard en tevens opgenomen in het boek “Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021”. Door het tekenen van de overeenkomst verplicht jij je tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement, een en ander conform de genoemde stukken.

KOOPOVEREENKOMST
De levering van het appartementsrecht geschiedt door middel van een koopovereenkomst tussen jou als verkrijger en Triborgh Gebiedsontwikkeling als eigenaar van de grond.

APPARTEMENTSRECHT

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.
Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen en de gezamenlijke installaties.
Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder “afzonderlijk gedeelte”, de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement

Vooral het splitsingsreglement is voor jou van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- Welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de “servicekosten” moeten worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- Hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Als koper van een appartement word je eigenaar van een aandeel in het gehele gebouw en heb je het uitsluitend gebruiksrecht van één appartement en één berging. Als eigenaar van een appartement ben je met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het gebouw.

In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten “vergadering van eigenaren”. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De verkoper wijst een deskundige aan die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

Aan die vereniging betaal je een door de leden zelf vast te stellen bijdrage waaruit onder andere de opstalverzekeringspremie, onderhoudskosten en eventuele schoonmaakkosten worden betaald.
Bij grotere appartementsgebouwen wordt een reservefonds gevormd voor het groot onderhoud. Jaarlijks stelt de administrateur/ VvE een begroting, rekening en verantwoording op die door de ledenvergadering moet worden goedgekeurd. Het aandeel dat je in de jaarlijkse kosten betaalt is gerelateerd aan de grootte van jouw appartement. Voor het bestuur van de vereniging kun jij je als lid kandidaat stellen tijdens de oprichtingsvergadering.

Daarnaast is het mogelijk om een parkeerrecht in Fabriekskwartier te kopen, hiermee moet je vervolgens een abonnement afsluiten voor het parkeren van je auto. De parkeervoorzieningen vallen buiten de VvE.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door de zogenaamde akte van levering bij de notaris. Vóór de datum van notariële levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Hieruit blijkt welk bedrag je - tijdig - aan de notaris dient over te maken.
Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:

- Akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het(de) appartementsrecht(en);
- Hypotheekakte met betrekking tot de lening die je, eventueel, ten behoeve van de financiering hebt afgesloten. De overdracht van het appartement geschiedt door middel van oplevering.

WAT EN WANNEER DIEN JE TE BETALEN?

De koopsom voor het appartementsrecht betaal je bij akte van levering bij de notaris. De aanneemsom wordt aan jou gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat je tot datum van de notariële levering uitstel van betaling hebt. Op de datum van notariële levering dien je de grondkosten, en - indien van toepassing - de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente te voldoen. Na de notariële levering ontvang je telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's dien je uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.
Eventueel door jou opgedragen meer- en minderwerk dient te worden voldaan conform de termijnregeling voor meer- en minderwerk van Woningborg NV.

HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

Je ontvangt de nota's van de vervallen termijnen. Wij adviseren je deze zo spoedig mogelijk naar jouw geldverstrekker toe te zenden, die vervolgens voor betaling zal zorgdragen.

VRIJ OP NAAM

De verkoopprijs van het appartement is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:

- Koopsom appartementsrecht
- Bouwkosten inclusief tegelwerk en sanitair
- Honoraria architect, constructeur en adviseurs
- Notariskosten leveringsakte
- Makelaarscourtage
- Leges bouwvergunning
- Kosten Woningborg NV
- Eenmalige aansluitkosten van elektra, water, riolering en WKO (warmte/koeling)
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

De kosten die verband houden met de, eventuele, financiering van het appartement zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Eveneens zijn niet inbegrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem. Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de aannemer.

PRIJSSTIJGINGEN

De met jou in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan jou doorberekend.

FINANCIERING

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek onvermijdelijk zijn.
Voor dit project zijn wij een samenwerking met de Rabobank aangegaan. De Rabobank is graag bereid jou hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen altijd de mogelijkheden aan de hand van jouw persoonlijke gegevens en kunnen, indien van toepassing, ook de aanvraag voor een hypotheek verzorgen. Ook geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of je op basis van de condities ook werkelijk aan je betalingscondities kunt voldoen. Samenwerking met de Rabobank is niet verplicht, je kunt ook je eigen adviseur raadplegen.

OPLEVERINGSPROGNOSE

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen die in de aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden afgegeven.
Bij de verkoop van jouw huidige woning doe je er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief van de aannemer af, alvorens je definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

OPLEVERING (EN SCHOONMAKEN)

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. Door de aannemer zal het appartement alleen dan aan jou worden opgeleverd, wanneer je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij je om jouw geldverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag vóór de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. Je bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van het appartement is getekend en je aan al jouw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je direct na de oplevering de sleutels van jouw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan jou is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg NV gemeld door de aannemer middels het opleverformulier. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de beglazing, deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om eventueel buitenschilderwerk aan te brengen, dan zal dit in die betreffende gevallen later gebeuren.
De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Jij dient jouw appartement vanaf deze datum te verzekeren.

HERSTEL OPLEVERINGSKLACHTEN

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld, dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden. Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het opschortingsrecht.

Wanneer de ondernemer de oplevering van het appartement heeft aangekondigd, heb jij het (wettelijk) recht om maximaal 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris, tenzij de ondernemer daarvoor in de plaats een vervangende zekerheid (bankgarantie) heeft laten stellen en heeft ondergebracht bij de notaris. Het depot/de bankgarantie valt drie maanden na oplevering van het appartement vrij, tenzij de koper voortijdig aan de notaris kenbaar maakt dat hij verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten (opschortingsrecht). Dit opschortingsrecht heeft de koper alleen indien er tegen het eind van de drie-maandstermijn (nog) gebreken bestaan. De koper dient de notaris in dat geval aan te geven tot welk bedrag het depot/de bankgarantie gehandhaafd moet blijven. Het te handhaven bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken. Heeft de koper (tijdig) gebruik gemaakt van zijn opschortingsrecht, dan valt het resterende bedrag vrij wanneer de koper daarin toestemt, dan wel wanneer 'een partijen bindende uitspraak' dit als zodanig bepaalt.

Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (oplever)punten tussen jou en de aannemer. De onderhoudstermijn bedraagt drie maanden na oplevering. Drie maanden na oplevering gaat de Woningborg-garantie in.

KRIJTSTREEPMETHODE

Het ontwerp en de appartement indeling in relatie tot de grootte van het appartement zijn soms van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit kan aanleiding geven om bij enkele appartementen gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode. Hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers/overige verblijfsruimten) één zelfde hoeveelheid daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dan dat het achterste gedeelte van de betreffende kamers iets donkerder is dan direct achter het raam. Wanneer de krijtstreepmethode toegepast is wordt dat aangegeven op de verkooptekening van het desbetreffende appartement.

BOUWBESLUIT

In het bouwbesluit van 2012 en de eventueel daarna ingevoerde aanvullingen zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is onder andere de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt in het bouwbesluit niet meer gesproken over woon-, slaapkamer, keuken of hal, maar bijvoorbeeld over verblijfs-, onbenoemde-en verkeersruimten. In deze technische omschrijving en op de verkooptekening wordt deze terminologie niet gehanteerd.
De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen, zijn aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en gelden zodoende als indicatief. De aannemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/ indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.
De op de verkooptekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij nadrukkelijk anders omschreven, geen armaturen geleverd. Eventuele artist-impressie(s) van het appartement en gebouw zijn bedoeld om weer te geven hoe het appartement (en gebouw) eruit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist-impressies afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist-impressie(s) kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSGEBIEDEN

Het verblijfsgebied van het appartement bestaat uit:

- Woon-/eetkamer
- Keuken

Slaapkamer(s)/overige verblijfsruimten

ENKELE VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

- Het Bouwbesluit, zoals van toepassing zijnde drie maanden voor de datum van de aanvraag omgevingsvergunning
- De onherroepelijke Omgevingsvergunning voor het Project
- De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Voorbehoud wijzigingen

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden van Woningborg, behorend bij de overeenkomst. De aannemer behoudt zich het recht voor om op of aan het appartement die wijzigingen aan te brengen die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van het appartement en zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe wijzigingen en de eisen van de overheid, garantiefonds en/of energieleverende bedrijven.

Maten, merknamen

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Waar merknamen genoemd worden kan worden afgeweken van het gestelde. De aannemer behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is. Waar geen kleur of afwerking is vermeld zal dit gebeuren volgens opgave architect.

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij een afwijking tussen deze technische omschrijving en de verkooptekening, prevaleert te allen tijde deze technische omschrijving.

OPENBAAR GEBIED

De indeling en inrichting van het openbaar gebied en de aangrenzende percelen (nu nog niet beschikbaar), worden aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens en gelden als indicatief. Triborgh is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.