ALGEMENE
KOPERSINFORMATIE

2023.1203

INLEIDING

Een nieuwe woning 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 woning 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 woning. \

De technische omschrijving omvat de technische informatie over de materialen, afwerkingen en installaties zoals deze worden toegepast bij de bouw van de woningen. Alle in de 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 “De Fabriekswoningen” 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 9 grondgebonden woningen en een mogelijkheid tot aankoop van een parkeerrecht in de stallingsgarage.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet BENG. De Fabriekswoningen voldoen aan de ten tijde van de vergunningsaanvraag geldende normen, worden all-electric uitgevoerd en voorzien van koeling. De woningen worden aangesloten op het voor het totale project Fabriekskwartier ontworpen collectieve verwarmings- en koelingssysteem.

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 woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.

- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning 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 de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

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 de woning, een en ander conform de genoemde stukken.

KOOPOVEREENKOMST

De levering van de bouwkavel geschiedt door middel van een koopovereenkomst tussen jou als verkrijger en Triborgh Gebiedsontwikkeling als eigenaar van de grond.
Daarnaast is het mogelijk om een parkeerrecht in Fabriekskwartier te kopen, hiermee moet je vervolgens een abonnement afsluiten voor het parkeren van je auto.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van het bouwkavel 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) bouwkavel(s);
- Hypotheekakte met betrekking tot de lening die je, eventueel, ten behoeve van de financiering hebt afgesloten. De overdracht van de woning geschiedt door middel van oplevering.

WAT EN WANNEER DIEN JE TE BETALEN?

De koopsom voor het bouwkavel 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 de woning is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:

- Koopsom bouwkavel
- Bouwkosten inclusief tegelwerk en sanitairHonoraria architect, constructeur en adviseursNotariskosten leveringsakteMakelaarscourtageLeges bouwvergunningKosten Woningborg NVEenmalige aansluitkosten van elektra, water, riolering en WKO (warmte/verkoeling)
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

De kosten die verband houden met de, eventuele, financiering van de woning 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 woning 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.

KRIJTSTREEPMETHODE

Het ontwerp en de woningindeling in relatie tot de grootte van de woning 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 woningen 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 de desbetreffende woning.

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.
Begrippen als woonkamer, gang of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte. Voor alle duidelijkheid vind je hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming ***Functie***
woonkamer/keuken/slaapkamer ***verblijfsruimte***
badkamer ***badruimte***
toilet/wc ***toiletruimte***
gang/entree ***verkeersruimte***
meterkast ***meterruimte***
kast/ berging ***bergruimte***
zolder ***bergruimte***

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 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 de woning zijn bedoeld om weer te geven hoe de woning 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.

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 de woning 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 de woning 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.