

Verkoopinformatie t.b.v. belangstellenden voor een woning of appartement in project De Werf bij De Sluis in Muiden.

### INHOUDSOPGAVE

- Onderdeel 1: Inleiding
- Onderdeel 2: Overzicht appartementen, woningen, parkeerplaatsen en ligplaatsen jachthaven
- Onderdeel 3: Tijdsplanning
- Onderdeel 4: Verkoopprocedure, aangaan koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst, levering
- Onderdeel 5: Koopsom en bouwtermijnen, vrij op naam, financiering
- Onderdeel 6: Ligplaatsen in haven
- Onderdeel 7: Appartementenrechten, Vereniging van Eigenaars (VvE)
- Onderdeel 8: Gescheiden koop en aanneming, koop- en aannemingsovereenkomst
- Onderdeel 9: Kopershandleiding voor individuele wensen woningen/appartementen
- Onderdeel 10: Verontreiniging
- Onderdeel 11: Mededelingsplicht, onderzoeksplicht
- Onderdeel 12: Afbouwgarantie (Woningborg), arbitrage
- Onderdeel 13: Opname en oplevering van de woning of appartement
- Onderdeel 14: Toegang tot bouwterrein en bouwplaats
- Onderdeel 15: Verkoopinformatie, voorbehoud wijzigingen, afwijkingen, maten
- Onderdeel 16: Toepasselijke voorwaarden
- Onderdeel 17: Betrokken partijen en projectsite

## 1. INLEIDING

### 1.1. In Muiden wordt thans het project 'De werf bij de sluis in Muiden' ontwikkeld.

Dit project bestaat uit 51 woningen en appartementen, een (eigen) ondergrondse parkeergarage en een bijbehorend buitenterrein. Direct naast het project wordt een kleine jachthaven ontwikkeld, van waaruit in enkele ogenblikken het IJsselmeer kan worden bereikt.

In deze verkoopinformatie wordt onder meer informatie verstrekt over de woningen en appartementen in dit project, de wijze waarop de verkoop van de individuele woningen en appartementen zal plaatsvinden, verschillende aspecten rondom de koop en financiering van een woning of appartement, de realisatie van het project alsmede de mogelijkheid van gebruik van een ligplaats in de haven.

### 1.2. Makelaar en persoonlijk online woningdossier

Indien u belangstelling heeft voor de koop van een woning of appartement in het project kunt u contact opnemen met Heeren Makelaars, Stadionweg 75, 1077 SE Amsterdam, tel. 020-4702255. De makelaar is graag bereid u verder te informeren (al dan niet middels een persoonlijk gesprek) en zal tevens op uw verzoek uw persoonlijke online woningdossier met betrekking tot het project voor u openen. Uiteraard kunt u ook informatie met de laatste stand van zaken rond het project vinden op [www.dewerfbijdesluisinmuiden.nl](http://www.dewerfbijdesluisinmuiden.nl) (hierna: 'projectsite').

### 1.3. Gescheiden koop-aanneming

De verkoop en juridische levering van de appartementsrechten (die recht geven op een vrijstaande woning, 'semi-vrijstaande' woning of appartement) zal plaatsvinden door Schoutenwerf B.V. (hierna de 'verkoper'). De verkoper is niet verantwoordelijk voor de sloop en realisatie van het project. De sloop van de bestaande gebouwen en de bouwkundige en technische realisatie van het gehele project alsmede al hetgeen daarmee samenhangt, zal namelijk worden uitgevoerd door du Prie Bouw en Ontwikkeling B.V. (hierna de 'realisator'). Het sluiten van een overeenkomst met de verkoper ter zake van aankoop van een appartementsrecht (hierna 'koopovereenkomst(en)') is in dit geval dus gescheiden van de overeenkomst die wordt gesloten met de realisator met betrekking tot het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van de individuele woningen/appartementen (hierna de 'aannemingsovereenkomst(en)'). Er is derhalve sprake van een voor dergelijke projecten gebruikelijke 'gescheiden koop-aanneming' (zie verder onderdeel 8 van deze verkoopinformatie).

## 2. OVERZICHT APPARTEMENTEN, WONINGEN, PARKEERPLAATSEN EN LIGPLAATSEN JACHTHAVEN

- 2.1. Tot het project behoren in totaal 51 vrijstaande woningen, 'semi-vrijstaande' woningen en appartementen met 92 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage, 5 parkeerplaatsen op het bijbehorend buitenterrein (maaienveld) en 3 parkeerplaatsen op de bijbehorende buitenruimten van de woningen met appartementsnummers 45 (1 parkeerplaats in de bijbehorende garage op maaiveld en 1 parkeerplaats op maaiveld) en 46 (1 parkeerplaats op maaiveld). Een overzicht en omschrijving van deze individuele woningen en appartementen met de daarbij behorende parkeerplaatsen vindt u op de projectsite.
- 2.2. Direct naast het project wordt een jachthaven gerealiseerd met circa 41 ligplaatsen. De ligplaatsen in de haven zijn op de eerste plaats bestemd voor verhuur aan de eigenaren en gebruikers van de vrijstaande woningen, 'semi-vrijstaande' woningen en appartementen. Indien u derhalve als eigenaar van een appartement een ligplaats wenst te huren, dan zal de eigenaar van de haven u daartoe in de gelegenheid stellen indien en voor zover er ligplaatsen beschikbaar zijn. Zie voor verdere informatie inzake de huur van een ligplaats onderdeel 6 van deze verkoopinformatie.

### 3. TIJDSPLANNING

- 3.1. Met betrekking tot de start en het verloop van de verkoopprocedure, het sluiten van de koop- en de aannemingsovereenkomst(en) alsmede de start van de bouw, de realisatie en de oplevering van het project is een voorlopige planning opgesteld. Ook deze voorlopige planning vindt u op de projectsite. Het is mogelijk dat deze voorlopige planning tussentijds wordt aangepast. Eventuele aanpassingen van deze voorlopige planning vindt u eveneens op voormelde site.

Voor de aanvang van de verkoopprocedure vindt u de prognose van de planning op voormelde site. De verschillende data met betrekking tot de start en het verloop van de verkoopprocedure staan daarmee vast. De daadwerkelijke data met betrekking tot de realisatie van het project (start bouw, oplevering, et cetera) kunnen afwijken van de data als vermeld op de prognose van de planning.

### 4. VERKOOPPROCEDURE, AANGAAN KOOPVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST, LEVERING

#### 4.1. Inleiding

De koopsom voor het appartementsrecht en de aanneemsom voor een individuele woning of appartement zijn op voorhand vastgesteld en samengevoegd tot een vraagprijs. Belangstellenden voor een woning of appartement worden uitgenodigd om zich in te schrijven op een of meerdere woningen/appartementen. In dit onderdeel 4 wordt een toelichting gegeven op het inschrijven op een woning of meerdere woningen/appartementen, het verdere verloop van de procedure, het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper en het sluiten van een aannemingsovereenkomst met de realisator.

Met betrekking tot de individuele woningen en appartementen is een overzicht opgesteld waarop de verschillende vraagprijzen van deze woningen en appartementen staan vermeld. De vraagprijs bestaat uit een bedrag dat moet worden voldaan aan de verkoper en uit een bedrag dat aan de realisator moet worden voldaan. U vindt dit overzicht met vraagprijzen op de projectsite.

#### 4.2. Voorbereidend gesprek met de makelaar

De makelaar is graag bereid u in een gesprek een nadere toelichting te geven over het project. Indien u na het bestuderen van de verkoopinformatie en projectsite interesse heeft in een voorbereidend gesprek, dan kunt u contact opnemen met Heeren Makelaars, Stadionweg 75, 1077 SE Amsterdam, tel. 020-4702255 voor het plannen van een afspraak.

#### 4.3. Inschrijven op een of meerdere woningen

Het inschrijven op een of meerdere individuele woningen of appartementen vindt plaats via uw persoonlijke online woningdossier, zoals dit op uw verzoek voor u zal worden geopend door de makelaar. Nadat u heeft ingelogd in uw woningdossier krijgt u de mogelijkheid om u op een of meerdere woningen of appartementen in te schrijven. U kunt zich op maximaal vier woningen/appartementen inschrijven.

Met betrekking tot de inschrijving op een individuele woning is het volgende van belang:

- a. De vraagprijs heeft betrekking op de koopprijs voor een appartementsrecht en de aanneemsom voor een woning of appartement gezamenlijk. Indien uiteindelijk de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met u worden aangegaan, wordt de totale overeengekomen som door de verkoper en de realisator gesplitst in een aparte koopprijs en aanneemsom.
- b. De vraagprijs is een bedrag 'vrij op naam'. Zie voor een toelichting daarop onderdeel 5.4.

- c. Bij uw inschrijving kunt u aangeven of u gebruik wenst te maken van een financieringsvoorbehoud. Indien u dit aangeeft zullen de eventueel met u te sluiten koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst worden aangegaan onder een dergelijk voorbehoud. Zie voor een toelichting onderdeel 4.7.

#### **4.4. Gunning na inschrijving**

De makelaar zal aan u mededelen of een appartementsrecht waar u zich voor heeft inschreven aan u is gegund. Er wordt niet gecommuniceerd over de gunningsprocedure. De verkoper van de appartementsrechten behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor. Dat betekent dat de verkoper van de appartementsrechten te allen tijde zelf mag bepalen om wel of niet aan een bepaalde partij te verkopen. Het staat de verkoper dus te allen tijde vrij om de door u gedane bieding (middels uw inschrijving) niet te accepteren. Indien er meerdere inschrijvingen zijn op hetzelfde bouwnummer heeft verkoper de mogelijkheid om eenieder uit te nodigen tot het doen van een uiterst voorstel.

De koopovereenkomst met de verkoper respectievelijk de aannemingsovereenkomst met de realisator komen pas tot stand door middel van de ondertekening van deze schriftelijke overeenkomsten. Voordien bestaat er voor de verkoper respectievelijk de realisator geen verplichting tot het aangaan van deze overeenkomsten.

#### **4.5. Aangaan schriftelijke koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst,**

Indien een appartementsrecht aan u is gegund, wordt u tegelijk met de mededeling van deze gunning door de makelaar uitgenodigd tot het sluiten van de schriftelijke overeenkomsten met respectievelijk de verkoper en de realisator. Het sluiten en ondertekenen van deze overeenkomsten zal plaatsvinden bij notaris mr. H.J.M. van den Eerenbeemt, Holdinga Matthijssen Kraak B.V., Apollolaan 153, 1077 AS te Amsterdam tel. 020 305 26 00. Van zowel de koop- als de aannemingsovereenkomst zullen de concepten op de projectsite worden geplaatst. De concept aannemingsovereenkomst is gebaseerd op het model aannemingsovereenkomst van Woningborg (versie 2016). De mogelijkheid bestaat dat deze modellen nog door de verkoper respectievelijk de realisator worden aangepast.

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom aan de verkoper en door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot betaling van de aanneemsom aan de realisator. Een toelichting bij deze betalingen vindt u in onderdeel 5. U ontvangt van beide ondertekende overeenkomsten een kopie. De notaris krijgt de originele overeenkomsten.

#### **4.6. Waarborgsom**

In verband met het aangaan van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bent u verplicht een waarborgsom te storten bij de notaris dan wel een bankgarantie te stellen onder de voorwaarden als opgenomen in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

#### **4.7. Financieringsvoorbehoud**

Bij het inschrijven heeft u de mogelijkheid om aan te geven dat u gebruik wenst te maken van een financieringsvoorbehoud. Indien u dit heeft aangegeven, zullen de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met u worden aangegaan onder een dergelijk financieringsvoorbehoud. Uit hoofde van dit voorbehoud heeft u de mogelijkheid de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst alsnog te ontbinden, indien u binnen een periode van twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst geen (hypothecaire) financiering bij een kredietverstrekker heeft kunnen verkrijgen ten behoeve van de voldoening van de koop- en aanneemsommen. In de modellen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst die op de projectsite geplaatst zullen worden, is de exacte inhoud van het te hanteren financieringsvoorbehoud opgenomen.

#### 4.8. Voorbehouden in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst worden ten behoeve van de verkoper en/of de realisator een aantal voorbehouden (ontbindende en/of opschortende voorwaarden) opgenomen. Dit betreft op hoofdlijnen de volgende voorbehouden:

- a. Indien met u een koopovereenkomst wordt aangegaan, bent u tevens verplicht de aannemingsovereenkomst voor uw woning of appartement aan te gaan en vice versa. Ingeval van het door u alsnog niet aangaan van de tweede overeenkomsten of van een eventuele latere beëindiging (tot het moment dat een appartementsrecht aan u wordt geleverd) van een van beide overeenkomsten leidt dit (tevens) tot beëindiging van de andere overeenkomst.
- b. Voor wat betreft de verkoop- en realisatie van het project geldt een voorver-koopdrempel, uit hoofde waarvan tenminste 44 van de vrijstaande woningen, 'semi-vrijstaande' woningen en appartementen onvoorwaardelijk dienen te zijn verkocht per 1 oktober 2020. Indien daarvan geen sprake mocht zijn, heeft verkoper de mogelijkheid - maar niet de verplichting - de reeds gesloten koopovereenkomsten te ontbinden, in welk geval tevens de reeds gesloten aannemings-overeenkomsten zullen worden ontbonden.
- c. Om het project te splitsen in appartementsrechten (zoals omschreven in onderdeel 7) is een splitsingsvergunning van de gemeente Gooise Meren vereist, welke door de verkoper zal worden aangevraagd bij de gemeente Gooise Meren. Indien de splitsingsvergunning niet zal worden verleend en dit als resultaat heeft dat de tot het project behorende grond niet gesplitst kan worden in appartementsrechten, heeft verkoper de mogelijkheid de reeds gesloten koopovereenkomsten te ontbinden, in welk geval tevens de reeds gesloten aannemingsovereenkomsten zullen worden ontbonden.
- d. Tot slot dient voor een project een certificaat van Woningborg te worden verkregen. Indien dit certificaat wordt geweigerd, zal de aannemingsovereenkomst van rechtswege worden ontbonden, tenzij de koper binnen veertien (14) dagen aan de realisator aangeeft dat hij de aannemingsovereenkomst in stand wenst te laten. Indien de aannemingsovereenkomst wordt ontbonden zal tevens de reeds gesloten koopovereenkomst worden ontbonden.

In de modellen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst die op de projectsite zullen worden gepubliceerd, is de exacte inhoud van vorenbedoelde voorbehouden opgenomen, onder voorbehoud van wijziging door de realisator en/of verkoper.

#### 4.9. Bedenktijd

Indien u als particulier een woning/appartement koopt, heeft u op grond van de koopovereenkomst een bedenktijd van één (kalender) week. Ook voor het aangaan van een aannemingsovereenkomst voor een woning heeft u eenzelfde bedenktijd. Deze bedenktijd begint (voor de desbetreffende overeenkomst) op de dag die volgt op de dag dat u (een kopie van) de betreffende door alle partijen getekende overeenkomst heeft ontvangen. Gedurende deze bedenktijd kunt u de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst alsnog eenzijdig ontbinden respectievelijk beëindigen.

#### 4.10. Juridische levering, notaris

De periode waarin de juridische levering van een door u gekocht appartementsrecht bij de notaris zal plaatsvinden, kunt u vinden in de in onderdeel 3 besproken planning. De wijze waarop de datum van levering bepaald wordt zal met u worden afgesproken in de koopovereenkomst.

Voor de eigendomsoverdracht (verkoop en juridische levering) heeft de verkoper een projectnotaris (mr. H.J.M. van den Eerenbeemt, Holdinga Matthijssen Kraak B.V., Apollolaan 153, 1077 AS te Amsterdam tel. 020 305 26 00) aangesteld. Dit betekent dat het een koper niet vrij staat om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

### 5. KOOPSOM EN BOUWTERMIJNEN, VRIJ OP NAAM, FINANCIERING

#### 5.1. Inleiding

De totale met u overeengekomen som voor de koop van uw appartementsrecht en de realisatie van uw woning of appartement wordt door de verkoper en de realisator gesplitst in een aparte koopsom en aanneemsom. Deze koopsom voor uw appartementsrecht en deze aanneemsom voor uw woning of appartement zijn beide 'vrij op naam'. In dit onderdeel 5 wordt het vorenstaande verder toegelicht alsmede wordt nadere informatie gegeven over de mogelijkheid van het verkrijgen van financiering.

#### 5.2. Koopsom

Uit hoofde van de met u gesloten koopovereenkomst bent u aan de verkoper de koopsom verschuldigd. Deze koopsom heeft betrekking op de koop van een appartementsrecht. Ten tijde van de juridische levering van dit appartementsrecht dient deze koopsom door u via de notaris te worden voldaan.

#### 5.3. Anneemsom en bouwtermijnen

Uit hoofde van de met u gesloten aannemingsovereenkomst bent u aan de realisator de aanneemsom verschuldigd. Onderdeel van de aanneemsom zijn onder andere de plankosten (de kosten die samenhangen met de ontwikkeling en het ontwerp van het project). De totale aanneemsom wordt aan u - naast een separate factuur voor de plankosten - in rekening gebracht in opvolgende bouwtermijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling waarin de bouwtermijnen zijn verschuldigd staat in de aannemingsovereenkomst vermeld die op de website geplaatst zal worden. Indien ten tijde van de juridische levering van het appartementsrecht aan u de bouw reeds is gestart (dus nog niet bij de sloop van de bestaande bebouwing) en derhalve reeds bouwtermijnen zijn verschuldigd, dienen deze tegelijk met de koopsom te worden voldaan.

De eerste bouwtermijn en de plankosten worden bij de notariële levering in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de bouwtermijnen vervalt, ontvangt u een factuur. Het origineel verzendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening samen met het bij uw financiering behorende formulier, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die vervolgens de verstreken termijnen betaalt. Deze procedure kan per financier verschillen. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u het bedrag binnen 14 dagen over naar de realisator. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst.

#### 5.4. Vrij op naam

De koopsom en de aanneemsom van uw woning of appartement zijn 'vrij op naam' (V.O.N.). Vrij op naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten die respectievelijk verband houden met de koopsom van uw appartementsrecht of de aanneemsom van uw woning of appartement, in de koop- of aanneemsom zijn begrepen.

Kosten die zijn begrepen in de koopsom van uw appartementsrecht:

- Koopsom voor uw appartementsrecht(en).
- Notariskosten voor de koop en levering, waaronder mede begrepen de kosten van inschrijving van de notariële akte van levering bij het Kadaster.
- Eventueel ter zake van de juridische levering verschuldigde overdrachtsbelasting.
- Makelaarscourtage in verband met de verkoop en verkoopkosten.
- Kadastraal inmeten en splitsing in appartementsrechten (inclusief oprichting VvE).
- Eerste recht op de huur van een ligplaats in de jachthaven (zie onderdeel 6).

Kosten die zijn begrepen in de aanneemsom van uw woning of appartement:

- Bouw- en installatiekosten (inclusief keuken en badkamer/toilet).
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden doorberekend aan koper).
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria.
- Leges bouwvergunning.
- Eenmalige aansluitkosten van uw woning of appartement op het waternet, het riool, stadswarmte, het kabelnetwerk, het telefoonnetwerk en het elektriciteitsnet.
- Garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Niet in de koopsom of aanneemsom begrepen zijn:

- Kosten van een eventueel door u zelf ingeschakelde makelaar (aankoopmakelaar).
- Kosten van overeengekomen meerwerk en/of andersoortige persoonlijke extra wensen (zie onderdeel 9).
- Financieringskosten. U kunt in dit verband denken aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en het inschrijven van de hypotheekakte bij het Kadaster alsmede renteverlies tijdens de bouw. De makelaar zal op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken.
- Abonnement en toetredingskosten voor telefoon (glasvezel en kabel (cai)) en nutsvoorzieningen.
- De kosten van eventuele huur van een ligplaats in de haven (zie onderdeel 6)
- Depotstorting bij de Vereniging van Eigenaars (zie onderdeel 7.5).

#### 5.5. Prijsstijgingen

De met u in de koopovereenkomst overeengekomen koopsom en de in de aannemingsovereenkomsten overeengekomen aanneemsom zijn vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

#### 5.6. Financiering

Financiering van nieuwbouw verschilt significant met financiering van bestaande bouw. Om inzicht te krijgen in de financiële mogelijkheden, haalbaarheid en betaalbaarheid is het mogelijk een informatief gesprek te krijgen met de Kredietier (Strawinskylaan 17, 1077 XW Amsterdam, tel. 020 575 33 20), de financieel adviseur die bij het project betrokken is. De Kredietier is gespecialiseerd in de financiering van (nieuwbouw) projecten en op de hoogte van alle kenmerken van het project. Zie de projectsite voor meer informatie.

## 6. LIGPLAATSEN IN HAVEN

### 6.1. Inleiding

Naast het project wordt een jachthaven gerealiseerd met circa 41 ligplaatsen. Deze ligplaatsen zijn op de eerste plaats bestemd voor gebruik door de eigenaren en eventuele gebruikers van de woningen en appartementen behorend tot het project. In dat verband zijn met de eigenaar van de haven afspraken gemaakt inzake de verhuur van deze ligplaatsen aan de eigenaren van de woningen en appartementen. In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op deze mogelijkheid van huur van een ligplaats.

### 6.2. Huur van een ligplaats (sluiten van huurovereenkomst)

Door de verkoper van de appartementsrechten, Schoutenwerf B.V., is met Schoutenhaven B.V. (als eigenaar van de haven) overeengekomen, dat Schoutenhaven B.V. op verzoek van een eigenaar van een woning of appartement een huurovereenkomst met betrekking tot een ligplaats zal aangaan. Als eigenaar van een woning of appartement in het project heeft u dus steeds jegens

Schoutenhaven B.V. het recht om een ligplaats te huren, althans voor zover op het moment van uw verzoek tot het aangaan van een huurovereenkomst ligplaatsen beschikbaar zijn. Gedurende de verkoopprocedure worden in dat verband alle aanwezige ligplaatsen gereserveerd voor eventuele verhuur aan kopers van de woningen en appartementen in het project. Er zijn circa 41 ligplaatsen beschikbaar, wat betekent dat niet alle eigenaren van de woningen een ligplaats kunnen huren. Uitsluitend voor de vier (4) woningen behorende tot Blok K zijn ligplaatsen gegarandeerd en bent u verplicht om daarvoor een huurovereenkomst te sluiten. Deze huurovereenkomst (voor de Blok K ligplaatsen) is niet eenzijdig te beëindigen. Indien bij het einde van de verkoopprocedure niet alle ligplaatsen zijn verhuurd, is het Schoutenhaven B.V. toegestaan om de resterende ligplaatsen aan inwoners van Muiden en/of aan andere belangstellenden te verhuren.

### **6.3. Ligplaats bij oplevering van uw woning**

Indien u een ligplaats wenst te huren vanaf het moment dat uw woning of appartement wordt opgeleverd respectievelijk de haven wordt opgeleverd, dan kunt u dit aangeven in uw inschrijving. In uw inschrijving kunt u tevens aangeven wat de gewenste grootte van de ligplaats is. Een lijst met de huurprijzen voor de ligplaatsen - geldend voor het eerste jaar na oplevering van uw woning - zal op de projectsite worden geplaatst. Bij de reactie van de verkoper van de appartementsrechten op uw inschrijving, zal door Schoutenhaven B.V. (als eigenaar van de haven) worden aangegeven of aan u tevens een ligplaats kunt huren. Indien aan u een ligplaats ter beschikking wordt gesteld, zal de (ver)huur daarvan plaatsvinden op basis van het model van de huurovereenkomst welke zal worden geplaatst op de projectsite. De huurovereenkomst zal gelijktijdig met de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bij de notaris worden ondertekend, waarbij de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet eerder zal zijn dan de oplevering van uw woning. Indien de koopovereenkomst of aannemingsovereenkomst ter zake van uw appartementsrecht wordt ontbonden, zal tevens de huurovereenkomst worden ontbonden. Indien een ligplaats niet aan u ter beschikking wordt gesteld dan wordt u desgewenst op de wachtlijst geplaatst voor de ligplaats van uw voorkeur.

### **6.4. Ligplaats na oplevering van uw woning (op een later moment)**

Indien u op een later moment (alsnog) een ligplaats zou willen huren, dan kunt u dit schriftelijk mededelen aan Schoutenhaven B.V. Indien aldan ligplaatsen beschikbaar zijn, zal Schoutenhaven B.V. met u een huurovereenkomst ter zake van een ligplaats aangaan. Met Schoutenhaven B.V. is overigens overeengekomen dat u gerechtigd bent een door u gehuurde ligplaats ter beschikking te stellen aan een eventuele huurder of andersoortige gebruiker van uw woning of appartement. De hiervoor omschreven regeling voor de eventuele huur van ligplaatsen wordt, om de mogelijkheid tot huur van een ligplaats te blijven waarborgen, uitgewerkt in een akte houdende afspraken ter zake van toekomstige verhuur van ligplaatsen. In deze akte is de uitgebreide regeling voor het huren van een ligplaats nadat uw appartementsrecht is opgeleverd uitgewerkt. Schoutenhaven B.V. zal de haven exploiteren op basis van een recht van erfpacht. Indien en voor zover het recht van erfpacht eindigt dan wel niet wordt verlengd, dan eindigt de mogelijkheid om ligplaatsen te huren conform de hiervoor omschreven en in de vorenbedoelde akte uitgewerkte regeling. De vorenbedoelde akte zal op de projectsite worden geplaatst. Indien u na oplevering van uw woning (op een later moment) een ligplaats wenst te huren, zal deze (ver)huur tevens plaatsvinden op basis van het model van de huurovereenkomst welke op de projectsite zal worden geplaatst.

### **6.5. Huur ligplaats bij toekomstige verkoop woning of appartement**

Indien u uw woning of appartement in de toekomst zou verkopen, verkrijgt de koper (vanaf het moment dat hij de eigendom geleverd heeft gekregen) eenzelfde recht op huur van een ligplaats respectievelijk recht op het aangaan van een huurovereenkomst als u heeft. Indien u reeds zelf een ligplaats huurt, is het u echter ook toegestaan uw huurovereenkomst voor een ligplaats door middel van contractsovername aan de koper respectievelijk opvolgend eigenaar over te dragen. Dat heeft het voordeel dat, in het geval alle ligplaatsen reeds zijn verhuurd, de koper zekerheid heeft dat hij bij verkrijging van de woning of appartement ook een ligplaats ter beschikking zal hebben. Het voorgaande is ook nader uitgewerkt in de hiervoor in artikel 6.4 vermelde akte houdende afspraken ter zake van de toekomstige verhuur van ligplaatsen.



## 7. APPARTEMENTSRECHTEN, VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

7.1. Het gehele project wordt gesplitst in appartementsrechten. Na de voltooiing van het project door realisator heeft de koper dus een appartementsrecht met betrekking tot een nieuwe woning of appartement met bijbehorende parkeerplaats. Voor appartementsrechten geldt een groot aantal specifieke regelingen. In dit artikel 7 worden deze gedetailleerde regelingen slechts op hoofdlijnen weergegeven, zodat u een globaal inzicht heeft in de regelingen die van toepassing worden indien u eigenaar van een appartementsrecht in het project wordt.

### 7.2. Inleiding

Wanneer men een appartement verkrijgt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Deze is te vinden in de artikelen 5:106 en verder van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt bijvoorbeeld om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundamente, buitenmuren, het gemeenschappelijke semi openbare buitenterrein, de parkeergarage inclusief alle installaties maar ook installaties behorende tot specifieke gebouwonderdelen zoals bijvoorbeeld de liften in de appartementenblokken waar alle appartementseigenaren vanuit de parkeergarage gebruik van kunnen maken.

In het Burgerlijk Wetboek is een regeling opgenomen over de verdeling van de gemeenschappelijke kosten van beheer en onderhoud. Om deze en andere zaken met elkaar georganiseerd te kunnen bespreken en daarover besluiten te kunnen nemen, is in het wetboek een zogeheten Vereniging van Eigenaars ('VvE') verplicht gesteld en is ook een verdere uitwerking van een dergelijke VvE in het wetboek opgenomen. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw. Een appartementseigenaar is van rechtswege (automatisch) lid van de VvE.

Naast deze wettelijke regelingen is altijd een 'reglement van splitsing' of ook wel 'splitsingsreglement' van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement et cetera zijn opgenomen.

Een appartementseigenaar is voor een bepaald aandeel eigenaar van een gebouw of, zoals ingeval van het project Schoutenwerf, alle in deze splitsing betrokken gebouwen en het buitenterrein. Een appartementsrecht geeft recht op het exclusief gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, zoals bijvoorbeeld de woonruimte (privégedeelte). Daarnaast geeft een appartementsrecht recht op het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw, bijvoorbeeld een lift of trap.

Voor het project is ervoor gekozen om het gehele project, dat wil zeggen zowel alle woningen/appartementen, het buitenterrein alsmede de parkeergarage, te betrekken in één splitsing. In het project zullen tevens vrijstaande woningen en "semi-vrijstaande" woningen worden gerealiseerd, maar ook appartementen die onderdeel uitmaken van een gebouw waarin zich meerdere appartementen bevinden.

### 7.3. Splitsing in appartementsrechten

#### 7.3.1. Splitsingsakte en splitsingstekening

De verdeling in appartementsrechten van het project wordt vastgelegd in de notariële splitsingsakte. Deze akte zal bij het kadaster worden ingeschreven, waardoor iedereen van de inhoud van die akte kennis kan nemen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele complex, zoals dat zal bestaan nadat het door realisator is gerealiseerd, vermeld. Bij de akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, bergingen en parkeerplaatsen staan ingetekend. Op deze tekening kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik

zijn. Juridisch is het gehele complex inclusief de onderliggende garage en het buitenterrein gezamenlijk eigendom van alle eigenaren. Deze appartementseigenaren hebben daarnaast ieder afzonderlijk een exclusief gebruiksrecht van de eigen woning of het eigen appartement en de parkeerplaats en/of berging.

### 7.3.2. Splitsingsreglement

In de akte van splitsing wordt het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van het complex. Daarnaast wordt hierin het aandeel in de bijdrage van de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementen" (vastgesteld 19 december 2017), uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, zal van toepassing zijn voor de splitsingsakte van het project Schoutenwerf. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten worden aanvullingen en/of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van een appartementsrecht.

### 7.4. Kosten voor onderhoud

De kosten van onderhoud binnen het eigen appartement / woning (de delen achter de voordeur) komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf, tenzij en voor zover in het splitsingsreglement anders is bepaald.

De kosten voor onderhoud aan bijvoorbeeld de gemeenschappelijke riolering, ruimten en installaties komen voor rekening van de eigenaars gezamenlijk dan wel voor rekening van een groep van eigenaars. Het aandeel dat iedere eigenaar aan deze kosten moet bijdragen is te vinden in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar vaak verschilt het bedrag van de bijdrage tussen de eigenaren naar gelang de omvang van hun (eigendoms)aandeel in de VvE.

In de splitsingsakte zal een verdeling worden opgenomen, waarbij de eigenaren van een vrijstaande woningen of "semi-vrijstaande" woning ieder zelfstandig kunnen beslissen over het onderhoud van hun woning voor zover het bijvoorbeeld betreft zaken als het dak, de gevels en de kozijnen. Ook de kosten hiervoor worden door de eigenaren van die woningen zelfstandig gedragen. Bij de woningen/appartementen die onderdeel uitmaken van een "appartementengebouw" worden deze kosten en de beslissingsbevoegdheid hierover verdeeld over de gebruikers van deze woningen per bouwblok. De kosten van onderhoud van het gemeenschappelijke buitenterrein zijn voor alle woning-/appartementseigenaren voor een gelijk deel.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, beheer en onderhoud besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Voor de kosten als vermeld op deze begroting dragen de eigenaars dan maandelijks een vast bedrag bij.

De eerste vergadering van de VvE wordt over het algemeen drie maanden voor oplevering georganiseerd door de VvE-beheerder (in opdracht van de realisator) en/of de bij akte van splitsing aangewezen bestuurder.

### 7.5. Depotstorting

Om de VvE van een startkapitaal te voorzien is een depotstorting per woning of appartement en per parkeerplaats vastgesteld. Deze moet worden voldaan bij de notaris op de datum waarop het appartementsrecht aan u juridisch wordt geleverd. De hoogte van dit bedrag wordt in de koopovereenkomst opgenomen.

#### **7.6. Huishoudelijk reglement**

Naast het splitsingsreglement kan door de VvE een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Daarin kunnen verdere bijzondere voorschriften worden opgenomen over gebruik van de vrijstaande woningen, 'semi-vrijstaande' woningen en appartementen, gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten et cetera.

#### **7.7. De Vereniging van Eigenaars (VvE)**

##### **7.7.1. Taken en werkzaamheden VvE**

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is er bij een splitsing van appartementsrechten steeds sprake van een Vereniging van Eigenaars. Alle appartements-eigenaren zijn vanzelf lid van deze VvE. De VvE heeft veelal een uitgebreid takenpakket, waarop de individuele appartements-eigenaren invloed hebben door middel van hun lidmaatschap. Daartoe behoren onder meer de volgende taken:

- de VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen;
- de VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen en de installaties behorende tot de centrale/gemeenschappelijke voorzieningen;
- de VvE zorgt ervoor dat alle eigenaren volgens de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutel meewerken en meebetalen aan beheer en onderhoud; en
- de VvE zorgt er voor dat alle eigenaren bij de besluitvorming betrokken worden en dat een besluit op een eerlijke en democratische manier wordt genomen.

Deze taken leiden tot de volgende werkzaamheden:

- het voeren van de ledenadministratie en het onderhouden van contact met makelaars en notarissen;
- het informeren van eigenaren, organiseren en notuleren van de algemene ledenvergadering;
- het opstellen van een begroting en het vaststellen en incasseren van de benodigde ledenbijdrage (veelal servicekosten genoemd);
- het beheren van de betaal- en spaarrekeningen van de VvE;
- het bijhouden van de financiële administratie en opstellen van jaarstukken;
- het goed verzekerd houden van de gebouwen en de omliggende openbare en semi-openbare ruimten;
- het afhandelen van reparatieverzoeken en schade aan de gemeenschappelijke voorzieningen;
- het voorbereiden en laten uitvoeren van groot onderhoud zoals schilderwerk;
- het afsluiten van service- en onderhoudscontracten voor bijvoorbeeld schoonmaak en onderhoud van de installaties behorende tot de centrale/gemeenschappelijke voorzieningen;
- het behandelen van individuele verzoeken van eigenaren (bijvoorbeeld verbouwingsaanvragen) en het toetsen van deze verzoeken aan de splitsingsakte; en
- het beheren van de toegangspassen voor parkeergarages en woongebouwen.

Om deze taken uit te voeren benoemt de VvE een bestuur dat bestaat uit VvE-leden. In de praktijk levert het beheer van de VvE veel werk op, werk dat meestal vraagt om specifieke vakkennis. Vrijwel alle VvE's schakelen daarom een professionele VvE-beheerder in. De VvE-beheerder neemt veel werk van het bestuur uit handen en ondersteunt en adviseert het bestuur bij haar overige taken. Voor in elk geval het eerste boekjaar na oplevering wordt Newomij B.V. (Koningin Wilhelminalaan 31, 1411 EL Naarden, tel. 088 639 66 45) als VvE-beheerder aangesteld.

##### **7.7.2. Het bestuur van de VvE**

Zoals hiervoor vermeld dient voor de vereniging een bestuur benoemd te worden. Dit wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de

VvE. Het onderhoud van het gebouw, reparaties en dergelijke worden aan het bestuur toevertrouwd en het bestuur beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijkse bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, doet voorstellen aan de eigenaars en is verantwoordelijk voor het handhaven van de regels die zijn vastgelegd in de akte van splitsing. Het bestuur neemt dus binnen de VvE een sleutelpositie in.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaars. Dit bestuur wordt ondersteund door een door de realisator aangestelde VvE-beheerder (zoals hiervoor in artikel 7.7.1. vermeld).

#### **7.8. Verzekeringen**

Een aparte regeling betreft de verzekering van de gebouwen en daarmee van de vrijstaande woningen, 'semi-vrijstaande' woningen en appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor de (gehele) gebouwen en de omliggende openbare en semi-openbare ruimten waartoe de appartementsrechten behoren gezamenlijk door de eigenaren dient te worden afgesloten. De eigenaars kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaars zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaars gezamenlijk.

Een inboedelverzekering dient een appartementseigenaar/bewoner zelf af te sluiten.

#### **7.9. Veranderingen in een appartement/woning en in de gemeenschappelijke delen**

Het gebouw en de appartementen staan nauwkeurig omschreven in de splitsingsakte en op de splitsingstekening. Iedere wijziging in of aan het gemeenschappelijk eigendom van het complex, in welke vorm dan ook behoeft de toestemming van de VvE. Voor grotere wijzigingen is veelal vereist dat de akte van splitsing wordt aangepast, hetgeen relatief kostbaar en tijdrovend is. Voor wijzigingen in de verdeling van de gemeenschappelijke kosten is eveneens wijziging van de akte van splitsing vereist.

In het reglement van splitsing voor het project is een specifieke bepaling opgenomen over het wijzigen van de erfafscheiding in de tuinen. Wijziging van deze erfafscheidingen is niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de VvE. Aan de akte is een tekening gehecht waarop deze afscheidingen zijn weergegeven (artikel 33.5 van het reglement). Ook de steigers welke zich binnen de privétuin van een woning bevinden mogen niet zonder voorafgaande toestemming van de VvE worden aangepast. Het onderhoud van deze steigers dient op gelijke wijze te worden uitgevoerd als het onderhoud van de steigers welke zich niet binnen een privé-gedeelte bevinden.

#### **7.10. Concept splitsingsakte en tekeningen**

Voor het project is in opdracht van verkoper een concept van de akte van splitsing in appartementsrechten opgesteld alsmede van de bijbehorende splitsingstekeningen. Deze zullen op de projectsite geplaatst worden. Het is mogelijk dat dit concept van de akte en/of de tekeningen nog op onderdelen wordt gewijzigd voorafgaand aan het passeren door de notaris.

## **8. GESCHEIDEN KOOP EN AANNEMING, KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST**

- 8.1. Zoals hiervoor reeds kort vermeld, vindt de verkoop en de realisatie van het project plaats door middel van een gescheiden koop en aanneming. Dat betekent dat de verkoop en juridische levering van de appartementsrechten zal plaatsvinden door de verkoper in haar hoedanigheid van eigenaar van de appartementsrechten respectievelijk de grond waar het project op zal worden gerealiseerd. Op deze grond is op het moment van levering nog oude bebouwing en verharding aanwezig die niet door verkoper zal worden gesloopt. De sloop en realisatie van het project zal plaatsvinden door – en voor eigen rekening en risico van – de realisator.

In het verband van deze gescheiden koop en aanneming gaat u dan ook twee te onderscheiden overeenkomsten aan:

- Een koopovereenkomst met Schoutenwerf B.V. ('verkoper'), uit hoofde waarvan Schoutenwerf B.V. een appartementsrecht aan u zal leveren en u de overeengekomen koopsom aan Schoutenwerf B.V. dient te voldoen; en
- Een aannemingsovereenkomst met du Prie Bouw en Ontwikkeling B.V. ('realisator'), uit hoofde waarvan du Prie Bouw en Ontwikkeling B.V. de realisatie van uw woning of appartement op zich zal nemen (als deel van het gehele project) en u de overeengekomen bouwtermijnen aan du Prie Bouw en Ontwikkeling B.V. dient te voldoen.

De verplichting tot levering van een appartementsrecht is derhalve uitsluitend een verplichting van de verkoper en de verplichting tot sloop en realisatie uitsluitend een verplichting van de realisator. In het vorenstaande verband zal de verkoper in de koopovereenkomst garanties verlenen die betrekking hebben op de juridische levering en de realisator met betrekking tot onder meer de bouwkundige en technische realisatie.

Onverminderd het feit dat sprake is van vorenbedoelde gescheiden koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bestaat tussen beide overeenkomsten vanzelfsprekend wel een bepaalde samenhang. Indien u een koopovereenkomst met de verkoper aangaat bent u vervolgens zowel gerechtigd als verplicht om tevens de aannemingsovereenkomst met de realisator aan te gaan. U heeft er immers weinig aan om eigenaar van een appartementsrecht te worden zónder dat ook daadwerkelijk de betreffende woning of het appartement wordt gerealiseerd. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst is deze samenhang tussen beide overeenkomsten verder uitgewerkt.

## 9. KOPERSHANDLEIDING VOOR INDIVIDUELE WENSEN WONINGEN/APPARTEMENTEN

9.1. Nadat u de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door de kopersadviseur van de realisator benaderd om een afspraak te ma-ken. Deze kopersadviseur zal dan samen met u de mogelijkheden van meer- en min-derwerk met betrekking tot uw eigen woning of appartement bespreken, zodat uw woning of appartement kan worden afgestemd op uw persoonlijke wensen. Hierbij wordt onder andere bekeken of de wensen aansluiten op het bouwplan en de (wet-telijke) eisen waaraan uw woning moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat:

- de wijzigingen niet in strijd mogen zijn met (i) de architectonische opzet van het plan (gevelbeeld/welstandscriteria), (ii) vergunningen, verordeningen, onthef-fingen, beschikkingen e.d. die voor de opzet en bouw van het plan zijn afgege-ven dan wel vereist zijn en/of (iii) de voorschriften van de overheid en nutsbe-drijven (zoals het Bouwbesluit);
- de wijzigingen de draagconstructie van de woning niet mogen beïnvloeden; en
- de wijzigingen het (bouw)proces niet mogen onderbreken of anderszins versto-ren.

De mogelijkheden zijn uitgewerkt in een (dan) beschikbare kopershandleiding. De kopersbegeleiding wordt uitgevoerd door Sense Vastgoed (Willemsparkweg 221, 1071 HC Amsterdam, tel. 020 471 19 04). Meer- en/of minderwerk kan leiden tot bouwtijdverlenging, indien uw wensen bouwijdverlenging als gevolg hebben, zal dit met u worden besproken. Indien u afspraken maakt met betrekking tot meer- of min-derwerk wordt het gehele meer- en minderwerkproces door de realisator apart verre-kend. 25% van de aanneemsom voor het meerwerk zal worden gefactureerd als u de opdracht tot meerwerk verstrekt aan de realisator en de overige 75% wordt bij afron-ding van het meerwerk in rekening gebracht. Voor zover minderwerk overeen wordt gekomen met de realisator, zal dit op een of meerdere van de volgende termijnen van de aanneemsom in mindering worden gebracht.

**10. Verontreiniging**

10.1. In de bodem en de thans nog aanwezige (te slopen) gebouwen op het terrein is sprake van enige verontreiniging. Deze verontreiniging zal door de realisator zodanig worden verwijderd, dat het terrein conform de toepasselijke wet- en regelgeving geheel geschikt is voor het gebruik van bewoning. Het is mogelijk dat (een deel van) deze verwijdering door de realisator pas zal plaatsvinden na de juridische levering van de appartementsrechten. In dat verband zal in de aannemingsovereenkomsten worden afgesproken dat de realisator de vorenbedoelde (nog resterende) vervuiling zal verwijderen en garandeert dat dit zal plaatsvinden conform de toepasselijke wet- en regelgeving. In de koopovereenkomsten met de verkoper zal worden opgenomen dat de verkoper niet kan worden aangesproken voor de (ten tijde van de juridische levering eventueel nog resterende) verontreiniging.

**11. Mededelingsplicht, onderzoeksplicht**

11.1. Verkoper en diens makelaar zullen aan u alle inlichtingen verschaffen die ter uw kennis (als (aspirant) koper) behoren te worden gebracht in het verband met de (ver)koop van de appartementsrechten, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan een (aspirant) koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van een koper verlangd mag worden, door de verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Een (aspirant) koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. Een (aspirant) koper dient zelf voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

**12. Afbouwgarantie (Woningborg), arbitrage**

**12.1. Garantiecertificaat / Woningborg**

Uw nieuwe woning of appartement zal voldoen aan de eisen en normen van Woningborg. Dit is een onafhankelijk instituut dat u de zekerheid biedt dat uw woning of appartement toch voltooid wordt opgeleverd, dan wel dat de reeds voldane termijnen die op de bouw zien worden terugbetaald, indien na de start van de bouw de aannemer die deze bouwt in financiële problemen zou geraken.

Wie een product levert moet ook instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor de aannemer van een woning of appartement. Mocht er onverhoopt iets schorten aan de afgesproken kwaliteit, dan moet u de realisator daarop kunnen aanspreken. De realisator geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016".

12.2. Bent u het oneens met de realisator over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand aan deze arbitrage kan in sommige gevallen gebruik worden gemaakt van de bemiddelingsregeling van Woningborg. Indien bemiddeling niet mogelijk is of niet tot een oplossing heeft geleid, kunnen partijen zich alsnog tot de Raad van Arbitrage voor de Bouw wenden.

**13. Opname en oplevering van de woning of appartement**

13.1. Nadat het project (zo goed als) geheel is gerealiseerd, zal uw woning of appartement door de realisator aan u worden opgeleverd. Deze procedure met betrekking tot de oplevering van uw woning of appartement bestaat uit twee delen:

- a. De eigen opname (ook wel vooropname genoemd): u krijgt van de realisator een schriftelijke uitnodiging tot een vooropname van de woning die plaats zal vinden (ongeveer twee weken) voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering. Tijdens deze vooropname wordt beoordeeld of al uw individuele wensen daadwerkelijk zijn verwerkt.

- b. De oplevering: u krijgt van de realisator ten minste twee weken voor de oplevering een schriftelijke uitnodiging tot de oplevering van de woning. Indien alle verschuldigde betalingen zijn verricht (inclusief de betalingen voor eventueel meerwerk), vindt bij de oplevering de overdracht van de woning aan de verkrijger plaats door middel van de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de opgenomen gebreken en tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Uw woning of appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas wordt schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een bewonersinformatieboekje met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning of appartement. Bij de oplevering inspecteren u en een afgevaardigde van de realisator gezamenlijk de woning of appartement. Het is mogelijk om bij de oplevering bijvoorbeeld een inspecteur van Vereniging Eigen Huis mee te nemen (de kosten daarvan zijn voor rekening van koper). Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgesteld in het proces-verbaal van oplevering. Het proces-verbaal van oplevering wordt in drievoud opgemaakt en door u en de afgevaardigde van de realisator ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw woning of appartement aan u overhandigd, mits aan alle betalingsverplichtingen is voldaan. Het derde exemplaar van dit proces-verbaal van oplevering wordt naar Woningborg verzonden.

Het proces-verbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, die niet in het proces-verbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken. Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

Tot zekerheid van het herstellen van eventuele opleveringsgebreken zal de realisator ervoor zorgen dat een bedrag van 5% van de aanneemsom bij de notaris is gestort. Ten aanzien van de garantiestelling op het glas dient te worden opgemerkt dat, nadat de oplevering van uw woning heeft plaatsgevonden, er geen garantie wordt gegeven op thermische breuk in deze beglazing. U dient temperatuurverschillen in de verschillende bladen van de beglazing te voorkomen. Plaats bijvoorbeeld geen folies op het glas of materialen tegen het glas.

## 14. TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS

- 14.1. Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning of appartement in aanbouw te bezichtigen zal de realisator een aantal kijkdagen organiseren. U wordt hierover nader geïnformeerd. Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats om welke reden dan ook te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

## 15. VERKOOPINFORMATIE, VOORBEHOUD WIJZIGINGEN, AFWIJKINGEN, MATEN

### 15.1. Verkoopinformatie

De in deze verkoopinformatie opgenomen informatie en eventuele andere ter beschikking gestelde informatie met betrekking tot het project is met zorg samengesteld. Het ontwikkelen van een project waar uw woning of appartement deel van uitmaakt is echter een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen die bij wijze van impressie/artist impressions zijn opgesteld alsmede de voorlopige technische tekeningen van het project zijn derhalve nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. U wordt daarom aangeraden de technische verkooptekeningen vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met de kopersadviseur van de realisator.

Tekeningen van de inrichting van het openbare gebied (buitenterrein) betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Dit betekent dat wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke, zich nog kunnen voordoen. De plaats van voorzieningen zoals de invoerkasten/-ruimten van de nutsbedrijven, telefonie, CAI, elektra en de plaats van bijvoorbeeld de lantaarnpalen zijn op tekening aangegeven, maar daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. De eventueel op tekening aangegeven meubilering, kasten, (tuin)inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine en -droger, vallen niet onder de leveringsverplichting van de aannemingsovereenkomst.

In het vorenstaande verband kunnen tevens geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en / of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Stroofolders, advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, WTW-units en vloerverwarmingsverdelers.

Aan de in deze verkoopinformatie opgenomen algemene informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien zonder nadere verificatie of nader advies van de informatie gebruik wordt gemaakt, geschiedt dit geheel voor eigen rekening en risico.

### 15.2. Wijzigingen

Alle tekeningen, maten en materialen in de technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die de realisator heeft ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Ook deze gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat door overheidseisen en/of voorschriften van nutsbedrijven evenals wijzigingen van constructieve aard, veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de realisator gedwongen wordt andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De realisator is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan en/of de opgegeven materialen aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van uw woning of appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak of verrekening van mindere of meerdere kosten. Indien aan de orde, zult u over vorenbedoelde wijzigingen geïnformeerd worden.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt de realisator zich het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze enig recht geven tot verrekening van meer- of minderkosten.

### 15.3. Afwijkingen tussen technische omschrijving en tekeningen

Als er tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de technische respectievelijk contracttekeningen worden geconstateerd, dan prevaleert de technische omschrijving.



#### 15.4. Maten en oppervlakte

De afstandsmaten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen deze maten enigszins afwijken. U dient er derhalve rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen, maar er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal vierkante meter woonoppervlakte zoals vermeld is gemeten conform NEN 2580.

### 16. TOEPASSELIJKE VOORWAARDEN

- 16.1. Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de daarbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen, zoals is aangegeven in "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016" door Woningborg. Ongeacht hetgeen overigens in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden ten aanzien van de technische details. In geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u als verkrijger van een woning of appartement, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### 17. BETROKKEN PARTIJEN EN PROJECTSITE

#### Makelaar

Heeren Makelaars  
Stadionweg 75  
1077 SE Amsterdam  
tel. 020 470 22 55

#### Verkoopmanagement & kopersadvies

Sense Vastgoed  
Willemsparkweg 221  
1071 HC Amsterdam

#### De Kredietier

De Kredietier B.V.  
Strawinskylaan 17  
1077 XW Amsterdam  
tel. 020 575 33 20

#### Verkoper

Schoutenwerf B.V.  
Sarphatikade 12  
1017 WV Amsterdam

#### Architect

Rijnboutt B.V.  
Moermanskade 317  
1013 BC Amsterdam

#### Woningborg

Woningborg N.V.  
Tielweg 24  
2803 PK Gouda

#### Realisator

du Prie Bouw en Ontwikkeling B.V.  
Admiraal Banckertweg 23  
2315 SR Leiden

#### Notaris

mr. H.J.M. van den Eerenbeemt  
(Holdinga Matthijssen Kraak B.V.,  
tel 020-305 2600)

#### Newomij

Newomij VvE Beheer B.V.  
Koningin Wilhelminalaan 31  
1411 EL Naarden

#### Projectsite

[www.dewerfbijdesluisinmuiden.nl](http://www.dewerfbijdesluisinmuiden.nl)