

Wegwijzer bij aankoop van een appartement in Hart van Gouwhaven

Dank voor je belangstelling voor de appartementen in het nieuwbouwproject Hart van Gouwhaven in Monnickendam. Gouwhaven is een ontwikkeling van Projectontwikkeling Galgeriet BV, een samenwerking tussen Hoorne Vastgoed en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Hart van Gouwhaven vormt de eerste fase van de nieuwe wijk Gouwhaven. Het ontwerp van deze eerste fase is afkomstig van Mulleners + Mulleners Architecten. Met deze wegwijzer bij aankoop van het appartement willen wij de gang van zaken rondom de verkoop van Hart van Gouwhaven voor jullie op een rijtje zetten.

Hart van Gouwhaven

In Gouwhaven worden in totaal 700 woningen, commerciële voorzieningen, een supermarkt en meerdere parkeergarages ontwikkeld. Deze Wegwijzer is van toepassing op de koopwoningen in de eerste fase van het project, Hart van Gouwhaven.

Hart van Gouwhaven bestaat uit 49 koopwoningen in de vrije sector, waaronder twee- en drikamerappartementen en een penthouse. Daarnaast omvat het plan 69 sociale huurwoningen, waarvan 20 woningen bestemd zijn voor Stichting Boeglijn, die hiermee een woonvoorziening voor jongvolwassenen met autisme realiseert. De huurwoningen worden afgenomen door woningcorporatie Intermaris. Een belangrijke toevoeging aan de wijk is de komst van een nieuwe VOMAR supermarkt, ruim 600 m² aan commerciële ruimte en een openbare parkeergarage met meer dan 100 plaatsen. Deze functies bevinden zich ook in deelfase Hart van Gouwhaven

Er bevinden zich 3 koopappartementen (Blok B) op de begane grond. De overige appartementen (koop en huur) bevinden zich op de verdiepingen verdeeld over 3 bouwblokken (A-B-C) die samen met de openbare parkeergarage (betaald parkeren - deze parkeergarage is eigendom van Hoorne Vastgoed/Vomar), waar zich tevens de individuele bergingen bevinden behorende bij de koopappartementen, de Vomar supermarkt en de overige commerciële ruimtes op de begane grond één bouwcomplex vormen.

Juridische informatie

Voor het bouwplan Hart van Gouwhaven gelden een aantal projectspecifieke bijzondere bepalingen die o.a. zijn opgenomen in de Koopovereenkomst. Hieronder zijn de belangrijkste genoemd.

De woning wordt aangesloten op een collectieve duurzame energie installatie voor de levering van warmte/koude en warmtapwater, waarbij een warmtepomp in de woning wordt opgesteld (welke onderdeel is van het collectieve systeem). Hiervoor dient u een huurovereenkomst voor de apparatuur alsmede een leveringsovereenkomst te sluiten met de exploitant van deze installatie. Koper is hiertoe verplicht, alsmede dient dit in een kettingbeding te worden doorgelegd bij elke (door)verkoop. Het is koper van de woning niet toegestaan energie in welke vorm dan ook voor verwarming en/of koeling en verwarming van tapwater van derden te betrekken of zelf op te wekken.

Koper is bekend met het feit dat het wonen in een havenomgeving soms geluidshinder kan opleveren.

Voor het project is een zelfbewoningsplicht voor een periode van 10 jaar (ingående na oplevering van de woning) van toepassing. Als je de woning verkoopt gaat deze zelfbewoningsverplichting over op de volgende koper.

Voor de (toekomstige) eigenaren van een appartement in het project Hart van Gouwhaven zal een gebouwde stallingsplaats gereserveerd worden in het naastgelegen project "Havenzicht". Deze reservering geeft kopers het recht van koop op één stallingsplaats ten behoeve van één persoonsauto. Dit voorkeursrecht geldt echter voor een beperkte periode van 1,5 maand nadat deze is aangeboden. Indien koper hier geen gebruik van maakt komt deze reservering te vervallen.

Tevens geldt dat parkeren in de openbare ruimte van project Gouwhaven niet is toegestaan. Er zullen geen ontheffingen c.q. vergunningen aan bewoners van koopwoningen worden verstrekt.

Er wordt een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. Kopers dienen hierbij rekening te houden dat zij maandelijks een bijdrage in de service- en onderhoudskosten van het complex dienen te betalen.

Hart van Gouwhaven wordt gebouwd op eigen grond. Er is geen sprake van erfpacht.

Website en informatie

Uitgebreide informatie over het nieuwbouw project Gouwhaven vind je in de verkoopdocumentatie op de website van het project: <https://www.nieuwbouw-gouwhaven.nl>

Op de website vind je uitgebreide informatie over dit unieke project en bijzonderheden van de verschillende woningen, evenals de prijslijst. In de technische omschrijving staat het afwerkingsniveau van de woningen uitgebreid omschreven. Meer informatie over Monnickendam staat op de site van de gemeente Waterland: <https://www.waterland.nl/>

Parkeren

Parkeren is voor de kopers van de appartementen alleen mogelijk in de nog te realiseren garage van de volgende fase in het project Gouwhaven, genaamd fase "Havenzicht". Hiertoe zal koper een koop- en aannemingsovereenkomst moeten aangaan (zie onder kopje Juridische informatie). De garage in deelfase Hart van Gouwhaven is eigendom van Hoorne Vastgoed B.V. en heeft geen vaste parkeerplaatsen te koop voor de bewoners van de 49 koopwoningen.

Fietsenstalling

Op de stallingsgarage worden twee fietsenbergingen gerealiseerd. De ene berging is voor huurders van de 49 regulier sociale huurwoningen. De andere fietsenberging wordt gebruikt door bewoners van de koopwoningen en huurders van de Boeglijn woningen. In deze fietsenbergingen komen dubbellaagse fietsenrekken. Iedere koopwoning heeft recht op 3 fietsplekken; het penthouse heeft recht op 4 fietsplekken.

Het verkoopgesprek

Indien je een optie krijgt, ontvang je hierover mail en kan je de optie accepteren in je Eigen Huis Account. Vervolgens is het mogelijk een gesprek bij de makelaar aan te vragen om alle belangrijke informatie, die ook in je account en op de website staat, door te nemen. Zoals onder andere (concepten) van de koop- en aannemingsovereenkomst, aanvullende notariële stukken en technische stukken zoals de verkoopcontracttekeningen, technische omschrijving en informatie over het kopers meer- en minderwerk. Daarnaast geeft de makelaar een uitgebreide toelichting op het project en alle facetten die met de aankoop van een woning te maken hebben en wordt eveneens nader ingegaan op de financiële kanten van het kopen van een woning.

Na het gesprek gaat de optieperiode in. Hierin heb je een paar dagen bedenktijd om het besluit te nemen of je wilt overgaan tot aankoop van een woning. De optieperiode is maximaal één week vanaf datum van het verkoopgesprek.

Mocht je in eerste instantie (nog) geen bouwnummer toegewezen krijgen, dan plaatsen wij jouw inschrijving op de reservelijst en word je benaderd wanneer er alsnog een woning voor je beschikbaar komt.

Financiering

Bij nieuwbouw betaal je de koop- en aanneemsom in termijnen. De hypotheek die hiervoor wordt afgesloten wordt op een speciale rekening gezet: het bouwdepot. Vanuit het bouwdepot wordt de koopsom grond en de rekeningen van de aannemer betaald. Het is belangrijk dat er wordt gelet op punten zoals geldigheidsduur van de offerte, grondrente, rente tijdens de bouwperiode, rentevergoeding bouwdepot, inbreng eigenwoningreserve, etc.

Fiscale aftrekbaarheid hypotheek

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kan zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van je hypotheek, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van jouw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor je persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij je om hierover contact op te nemen met je eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

Wat betekent V.O.N.?

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam (V.O.N). Vrij Op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een woning zijn gemoeid, in de koopsom en de aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Notariskosten ten behoeve van akte van levering;
- Makelaarscourtage;
- Verkoop- en overdrachtskosten;
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Architect-, constructeur- en overige adviseurshonoraria;
- Kadastraal inmeten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, het WKO-systeem, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet;
- Waarborgcertificaat van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) Garantie- en waarborgregeling.

De Vrij Op Naam som is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Let op: bij nieuwbouw betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Eventuele financieringskosten zijn niet bij de koop- en de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Je kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en eventuele rente over grondkosten of over vervallen, maar nog niet betaalde termijnen van de bouw. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet inbegrepen.

Keuken / badkamer

De appartementen van Hart van Gouwhaven worden zonder keuken aangeboden. Hierdoor ben je vrij om je keuken bij een keukenspecialist uit te zoeken. Wel kunnen wij u via Bruynzeel van een keukenaanbieding voorzien.

De badkamer en/of het toilet zijn standaard al compleet hoogwaardig afgewerkt inclusief vloer- en wandafwerking.

Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

In dit project wordt gewerkt met een gescheiden koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO). Indien je besluit om de woning van jouw keuze aan te kopen maken wij met jou een afspraak voor het tekenen van de KO en AO.

De KO en AO worden opgemaakt aan de hand van de persoonsgegevens, die je zelf via de website hebt ingevuld. Het is niet toegestaan om andere personen op de contracten te laten zetten dan die hebben meegedaan aan de inschrijving.

In de KO en AO worden ook ontbindende voorwaarden opgenomen voor het verkrijgen van een passende financiering. De KO en AO zullen bij de makelaar worden toegelicht waarbij je aansluitend de KO en AO digitaal zal ondertekenen.

Opschortende voorwaarden

De bouw van project Hart van Gouwhaven is reeds begonnen. Derhalve zijn er geen opschortende voorwaarden van toepassing.

Naar de notaris

Zodra je financiering rond is, stuur je alle hypothecaire zaken naar de notaris. Als je betaalt uit eigen middelen, kan je de notaris direct benaderen na het ondertekenen van de contracten.

Zodra je dossier rond is, maakt notariskantoor Westvaer te Amsterdam binnen de in de koop- en de aannemingsovereenkomst vastgestelde periode een afspraak met jou voor het tekenen van de akte van levering en (eventueel) de hypotheekakte. De concepten van de diverse akten en de nota van afrekening worden je vooraf toegestuurd. Voor meer informatie over de notaris, kan je terecht op de website

www.westvaer.nl

Aannemer

Hart van Gouwhaven wordt gebouwd door Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. te Warmenhuizen. De Nijs bouwt, ontwikkelt, transformeert, renoveert en restaureert vooral in de Randstad en de regio's Alkmaar, Haarlem en Amsterdam. De Nijs is gespecialiseerd in binnenstedelijke bouw van grote en kleine, vaak ingewikkelde projecten.

De Nijs zet zich daarnaast in voor de opleiding en ontwikkeling van jonge bouwprofessionals op alle niveaus en combineren betrokkenheid en professionaliteit met korte beleidslijnen en een nuchtere kijk op bouwen. Van woningen en bedrijfspanden tot de meest in het oog springende openbare gebouwen. De Nijs is uw solide en betrouwbare partner in bouw en ontwikkeling.

Kopersbegeleiding

Nadat je de KO en de AO hebt ondertekend, word je éénmalig door de kopersbegeleider van de aannemer De Nijs uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en/of minderwerk toe te lichten. Meer informatie is te vinden in de kopersmeer- en minderwerklijst.

Gedurende het bouwproces van je woning word je middels het digitaal kopers platform "Volg je woning" met nieuwsbrieven periodiek op de hoogte gehouden van de gemaakte vorderingen.

SWK Garantie- en waarborgregeling

Gouwhaven wordt gebouwd met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van SWK. De SWK garantie bestaat uit twee onderdelen. In eerste instantie biedt het waarborgcertificaat een afbouwgarantie. Daarnaast biedt het certificaat een kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kan je nalezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website www.swk.nl.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Koop je een appartement in Hart van Gouwhaven, dan ben je, na notariële levering bij de notaris, naast eigenaar van het door jou gekochte appartementsrecht ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het complex. Je wordt samen met alle andere eigenaren lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Alle leden samen behartigen de gemeenschappelijke belangen, onder andere het onderhoud op

lange termijn en een aantal – verplichte – verzekeringen. Jij betaalt als lid van de VvE maandelijkse servicekosten.

Vragen?

Wij hopen je hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd. Heb je nog vragen over de verkoopprocedure, over de financieringsmogelijkheden of over andere zaken, dan vernemen wij dat graag.

Het verkoopteam is bereikbaar via:

Van der Steege Makelaarsgroep
Buikslotermeerplein 418
1025 WP Amsterdam
projecten@vandesteege.nl
T 020 435 70 40

en/of

Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
T 075 612 64 00

Met vriendelijke groet,
Verkoopteam Hart van Gouwhaven