



Verkoopinformatie

I. De aankoop

Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst

De woningen worden verkocht met een aparte koopovereenkomst voor de grond en aannemingsovereenkomsten voor de sloop, bouw en infrastructuur (wegen, openbare ruimte). U koopt de grond van de familie J. Zomerdijk en u koopt de woning van Lokhorst Bouw en Ontwikkeling uit Beverwijk. Voor de sloop en de infrastructuur sluit u overeenkomsten met Boy Limmen Sloopwerken uit Heerhugowaard en Markus B.V. uit Amsterdam. De woningen in dit plan worden aangeboden onder Woningborg. Lokhorst meldt het plan aan bij Woningborg.

De overeenkomsten

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning sluit u de volgende overeenkomsten af:

1. Een koopovereenkomst voor de grond met de familie J. Zomerdijk hierbij worden ook de ontwikkelingskosten in rekening worden gebracht;
2. Een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning met Lokhorst Bouw en Ontwikkeling;
3. Een aannemingsovereenkomst voor de sloop van de bestaande fabriek met Boy Limmen Sloopwerken;
4. Een aannemingsovereenkomst voor de inrichting van de openbare ruimte met Markus B.V.

Deze vier overeenkomsten zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs van de grond met ontwikkelingskosten en van de aanneemsom. Familie J. Zomerdijk verplicht zich als verkoper tot levering van de grond. Lokhorst Bouw en Ontwikkeling, Boy Limmen Sloopwerken en Markus B.V. verplichten zich als ondernemers tot de bouw van de woning, de sloop van de bestaande opstallen en de aanleg van het openbaar gebied.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar deze door naar de verkoper en de ondernemers. Na ondertekening ontvangt u de overeenkomsten getekend retour. De notaris en Woningborg ontvangen een kopie van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomsten. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht van de grond opmaken.

In de overeenkomsten is voor u een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering opgenomen. Indien u door middel van een afwijzing van financiering door een bank kunt aantonen dat u geen financiering kunt krijgen worden de overeenkomsten ontbonden.

Woningborg verzorgt de afgifte van het garantie- en waarborgcertificaat voor de woning. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan de door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke(contract)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van de contractpartijen zijn bindend.

Behalve genoemde overeenkomsten sluit u ook nog een energieprestatiecontract af met Klimaatgarant. Met het energieprestatiecontract wordt gegarandeerd dat de woning voldoet aan de normen van een nul-op-de-meterwoning. Met het energieprestatiecontract kunt u met hetzelfde inkomen € 25.000,- (in 2017) extra hypotheek krijgen.

Bedenktijd

Tot 1 week nadat u de overeenkomsten heeft getekend kunt u, zonder opgave van redenen en zonder verdere consequenties, de overeenkomsten ontbinden.

Indien u gebruik maakt van de mogelijkheid tot ontbinden dient u dit schriftelijk, per aangetekende brief met "bewijs van terpostbezorging" of door persoonlijke overhandiging, aan de makelaar kenbaar te maken .



DE VEREENIGING-LIMMEN.NL

Duurzaam wonen op een historische locatie in Limmen

Opschortingsdatum

In de koop- en de aannemingsovereenkomsten kunnen een aantal opschortende voorwaarden met een opschortingsdatum worden opgenomen. Bijvoorbeeld de opschortende voorwaarde dat op de opschortingsdatum door de gemeente een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven. Zodra de opschortende voorwaarden vervuld zijn of als de opschortingsdatum is verstreken wordt dit schriftelijk door Corporatiekracht aan u gemeld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop-aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan wordt aan u een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

Op het moment dat de opschortingsdatum is verstreken gaat de termijn voor uw ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van financiering in.

2. Naar de notaris

Omdat de woning en de grond vrij-op-naam aan u geleverd worden zijn de notariskosten, kadastrale kosten en overdrachtsbelasting inbegrepen in de koopprijs van de woning. De notariële kosten voor een hypotheekakte, testament of andere persoonlijke notariële diensten zijn voor uw eigen rekening.

Enige tijd voor het passeren van de leveringsakte van de grond ontvangt u van de notaris een afrekening. Op deze afrekening staat ook het bedrag wat u aan eventuele hypotheek ontvangt, hoeveel daarvan op dit moment wordt uitbetaald en hoeveel bij de bank in het depot blijft. Aan extra kosten kan hierop vermeld zijn:

- a. De rente over de nog niet betaalde maar wel verschuldigde termijnen.
- b. De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- c. Bemiddelings- en/of advieskosten van een tussenpersoon.
- d. De rente over de grondtermijn.

3. De hypotheek

Om de gekochte woning te kunnen betalen heeft u geld nodig. Wanneer dit niet of niet vol-doende aanwezig is, kan dit geleend worden. Het onderpand voor deze lening is de woning; hierop kan de hypotheek worden verstrekt. Met welke bank u 'in zee' gaat, bepaalt u zelf. Er zijn geen afspraken gemaakt met hypotheekverstrekkers over een specifieke "projectrente".

4. Kosten tijdens de bouw

Bij levering van de grond zal de koopprijs voor de grond moeten worden betaald. De aannemers worden betaald in termijnen. Zodra een termijn is verstreken ontvangt u hiervoor een factuur. In de aannemingsovereenkomsten worden de termijnregelingen opgenomen zodat u precies kunt zien wanneer bepaalde termijnen moeten worden betaald en hoe hoog deze zijn.

De kosten voor het slopen van de opstallen en voor de inrichting van de openbare ruimte worden bij de levering van de grond bij de notaris in depot gestort. Naar rato van de voortgang van de werkzaamheden zal de notaris, na goedkeuring van Corporatiekracht, Boy Limmen en Markus bv betalen uit het depot.

De termijnen voor de bouw van de woning worden door de bank in een bouwdepot gestort. Zodra u een factuur voor een bouwtermijn van de woning ontvangt geeft u aan de bank opdracht de betaling aan Lokhorst uit het bouwdepot te verrichten.



DE VEREENIGING-LIMMEN.NL

Duurzaam wonen op een historische locatie in Limmen

5. Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn begrepen:

- a. De grondkosten;
- b. Bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- c. Kosten van de architect en overige adviseurs;
- d. Notarishonorarium in verband met transportkosten;
- e. Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- f. Gemeenteleges;
- g. B.T.W. (thans 21%, eventuele verhoging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- h. Aansluitingskosten water, riool- en elektriciteitsleidingen;
- i. Kosten van het waarborgcertificaat;
- j. Nul-op-de-meterpakket, inclusief tien jaar onderhoud aan de installaties (inclusief vervangingen van onderdelen).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De kosten zijn:

- a. Notariskosten inzake hypotheekakte;
- b. Afsluitprovisie hypotheek;
- c. Kosten aanvraag eventuele Nationale Hypotheek Garantie;
- d. Renteverlies tijdens de bouw;
- e. Kosten voor niet in de aannemingsovereenkomst opgenomen meerwerk (keukens, vloerafwerking, etc.).

Andere kosten die niet in de koopsom opgenomen zijn:

- a. De abonnee-aansluitkosten op het telefoonnet;
- b. De abonnements-aansluitkosten CAI.

6. Bouwrente

De bouw zal starten zodra 70% van de woningen is verkocht. Het kan dus voorkomen dat er gestart wordt met het bouwen van woningen die nog niet verkocht zijn. Indien u een dergelijke woning tijdens de bouw aankoopt moet u rekening houden dat er naast de koopsom ook rente in rekening zal worden gebracht over de termijnen die door de grondeigenaar zijn voorgefinancierd. De periode waarover deze rente in rekening wordt gebracht, start op het moment dat de eerste kopers de transportakte van hun woning hebben laten passeren tot het moment dat dit zal plaatsvinden van de door u gekochte woning. De termijnen die in deze periode verschuldigd waren geweest vormen de grondslag van de renteberekening. Deze termijnen worden, naast het rentebedrag, bij u in rekening gebracht zodra de transportakte bij de notaris passeert. U bent dan in staat om de berekening ook te controleren. Voor de berekening van het renteverlies zal een rentepercentage van 4% (op jaarbasis) worden gehanteerd.

7. Prijsstijgingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van gewijzigde overheidsvoorschriften en eventuele bouwrente.

8. Meer- en/of minderwerk

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomsten heeft getekend zal de aannemer contact met u opnemen om uw wensen omtrent meer- en minderwerk voor de woning door te nemen. De kosten voor meer- en minderwerk zijn voor uw eigen rekening en worden via de aannemer afgehandeld.



DE VEREENIGING-LIMMEN.NL

Duurzaam wonen op een historische locatie in Limmen

9. Voorrangsregels

Voor de woningen gelden de volgende voorrangsregels:

Eerste criterium

1. Kandidaten uit Limmen (of sociaal gebonden aan Limmen);
2. Kandidaten uit de gemeente Castricum (of sociaal gebonden aan Castricum);
3. Kandidaten van buiten de gemeente Castricum.

Tweede criterium

1. Kandidaten (of tweeverdieners) met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen tot € 55.000,=;
2. Kandidaten (of tweeverdieners) met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen van meer dan € 55.000,=.

Derde criterium

1. Kandidaten waarvan minimaal één van de partners geboren is na 31 december 1986;
2. Kandidaten waarvan minimaal één van de partners geboren is vóór 31 december 1986.

De loting zal door de notaris worden verricht. Er worden voorafgaand aan de loting geen afzonderlijke woningen toegewezen.

Een kandidaat is sociaal gebonden aan Limmen of de gemeente Castricum wanneer wordt voldaan aan één van de navolgende voorwaarden;

- Inwoner/ingezetene: de kandidaat en/of partner moet minstens een jaar ingeschreven staan in het bevolkingsregister van de gemeente Castricum en heeft zijn hoofdverblijf in Limmen respectievelijk de gemeente Castricum;
- Sociaal gebonden: indien en/of partner de kandidaat in het verleden zes jaar aan een stuk ingezetene is geweest of als een van de verwanten in de eerste graad (dat zijn ouders of kinderen) er nu tenminste 6 jaar woonachtig zijn;
- Partner: indien er sprake is van medeverkrijging van de woning in welke juridische vorm dan ook.

Voor de controle van de inkomensgegevens dient een recente salarisstrook. Voor de berekening van het jaarinkomen wordt het maandsalaris vermenigvuldigd met 12 en verhoogd met 8% vakantiegeld. Ondernemers kunnen met hun jaarcijfers over 2016 aantonen dat het belastbaar inkomen onder de € 55.000,- ligt.

Toelichting op de toepassing van de criteria:

Op de ontvangen reacties worden de criteria in de aangegeven volgorde toegepast. Dit houdt in dat bij het doorlopen van alle criteria jonge mensen met een laag inkomen uit Limmen de meeste kans hebben op toewijzing van een woning. Indien dit niet voldoende kandidaten oplevert zullen oudere mensen met een laag inkomen uit Limmen voorrang hebben op de overige kandidaten. Indien dit niet genoeg kandidaten oplevert zullen kandidaten met een hoog inkomen uit Limmen voorrang hebben op de overige kandidaten. Indien dit niet genoeg kandidaten oplevert zullen jonge mensen uit Castricum met een laag inkomen voorrang hebben op de overige kandidaten. Enzovoort.

10. Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw huis voor bewoning gereed zal zijn. Omdat het weer een grote invloed kan hebben op de bouwsnelheid is de opleverdatum slechts globaal vast te stellen. Als het hard vriest kan er immers geen beton gestort worden; als het regent kan er niet geschilderd worden etc.

Als de woning gereed is zal deze nadat u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, aan u worden opgeleverd. De aannemer zal met u de woning inspecteren en een proces-verbaal van oplevering opstellen. Dit proces-verbaal wordt door u en de aannemer ondertekend. Eventuele tekortkomingen zullen zo snel mogelijk na de oplevering worden opgelost.



DE VEREENIGING-LIMMEN.NL

Duurzaam wonen op een historische locatie in Limmen

De oplevering van de sloopwerkzaamheden en de inrichting van de openbare ruimte zal door Corporatiekracht plaatsvinden. Na goedkeuring van Corporatiekracht zullen de facturen van de betreffende aannemers voor betaling worden geaccordeerd en zal de notaris de facturen betalen vanuit het door de koper in depot gestorte bedrag.

II. Onderhoudstermijn

Ongeveer drie weken na de datum van oplevering zal door de aannemer van de woning worden gecontroleerd of de bemerkingen op de opleveringsstaat zijn opgelost. In dat geval zal de aannemer u vragen de staat te ondertekenen en u hiervan een duplicaat ter hand stellen en ten bewijze dat hij aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. Bij kleinere onvolkomenheden moet u met een belangrijk punt rekening houden: een huis is gebouwd van levende materialen, materialen die nog zouden kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig; ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en kunnen niet voorkomen worden.

12. 5% Regeling

De zogenaamde 5% regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in z'n werk?

U dient bij oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt. De laatste 5% van de aanneemsom wordt eventueel gestort in een depot. Dit geld blijft onder het beheer van de notaris tot de geconstateerde gebreken verholpen zijn. Deze dienen in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen te zijn opgelost. Pas dan krijgt de aannemer de laatste 5% overgemaakt. Gelijktijdig met het tekenen van de koop- aannemingsovereenkomsten, wordt de 5% regeling van toepassing verklaard. Het spreekt voor zich dat in een dergelijke regeling de werking precies verwoord is, zoals: de beoordeling van uw woning, de betaling, het depot bij de notaris, de oplevering, herstel van gebreken en tekortkomingen en het vrijvallen van het depot.

13. Anti-speculatiebeding

De woningen in dit project zijn voor een belangrijk deel bedoeld voor starters op de woningmarkt. De prijzen zijn dan ook laag gehouden. Om te voorkomen dat kopers onevenredig veel zouden kunnen profiteren indien zij besluiten de woning door te verkopen, is er een zogenaamd anti-speculatiebeding voor de eerste vijf jaar na aankoop opgenomen. In het kort komt het er op neer dat bij doorverkoop in het eerste jaar het verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke koopprijs (geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer en vermeerderd met aantoonbare verbeteringen) wordt afgedragen aan de oorspronkelijke verkoper, de familie J. Zomerdijk. In het tweede t/m vijfde jaar wordt eenzelfde berekening uitgevoerd alleen is er dan sprake van een jaarlijkse afbouw met 20%. In het tweede jaar behoeft dus slechts 80% van het berekende verschil te worden afgedragen en in het vijfde jaar nog 20%.

14. Woningborg garantie: Extra zekerheid

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat uw woning in perfecte staat en conform wat met u is overeengekomen aan u wordt opgeleverd. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning de Garantie- en Waarborgregeling van de stichting Woningborg van toepassing. De Woningborg garantie houdt in grote lijnen in dat Lokhorst Bouw en Ontwikkeling zich garant stelt dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Woningborg controleert dat ook. Indien de woning technische mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op de Woningborg garantie en is Lokhorst Bouw en Ontwikkeling, indien deze mankementen onder de Woningborg garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. U ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door Woningborg.



DE VEREENIGING-LIMMEN.NL

Duurzaam wonen op een historische locatie in Limmen

Wanneer u een woning met Woningborg garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Woningborg zich garant voor de technische kwaliteit van uw woning. Alles over de Garantie- en Waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in het boek "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Eengezinswoningen 2010" dat u van ons ontvangt bij het ondertekenen van de koop-aannemingsovereenkomst;
- Indien de aannemer tijdens de bouw failliet gaat zorgt Woningborg ervoor dat de woning afgebouwd wordt conform de met u gemaakte afspraken;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract;
- In de Garantie- en Waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning.

15. Klimaatgarant

De door u gekochte woning voldoet aan de criteria van nul-op-de-meter. Dit heeft o.a. tot gevolg dat de aannemer u gedurende 10 jaar dient te garanderen dat de woning en de hierin aanwezige installaties hieraan blijven voldoen. Deze garantie zal worden verstrekt door Klimaatgarant. Bij de oplevering van de woning controleert Klimaatgarant of aan alle bouwkundige en installatietechnische voorwaarden is voldaan om deze garantie af te kunnen geven. Daarnaast wordt er een tienjarig onderhoudscontract met Klimaatgarant afgesloten. Dat betekent dat de installaties goed worden onderhouden en onderdelen worden vervangen mocht er eventueel iets stuk gaan.

16. BTW zonnepanelen

Als particulier kunt u de BTW op aangeschafte zonnepanelen terugvorderen bij de Belastingdienst. Dit heeft te maken met het feit dat iedereen die zonnepanelen koopt eigenlijk elk kwartaal btw-aangifte zou moeten doen. De zonnepanelen leveren namelijk stroom aan het energienet, waardoor u ondernemer wordt. Maar als u geen zin hebt in gedoe en administratie, mag de btw-aangifte ook achterwege worden gelaten. De Belastingdienst geeft u dan automatisch ontheffing van btw-aangifte op grond van een regeling voor 'kleine ondernemers' (mits u geen andere BTW-belaste activiteiten onderneemt). In de praktijk vallen alle particulieren onder deze regeling. Niets doen heeft echter ook een nadeel: u krijgt geen btw over de aanschaf en installatie van de zonnepanelen terug. In dit project is er sprake van een termijnfactuur welke afhankelijk van het type woning:

Tussenwoning:	€ 7.372,- incl. € 1.279,- BTW;
Hoekwoning zonder dwarskap:	€ 7.260,- incl. € 1.260,- BTW;
Hoekwoning met dwarskap:	€ 9.801,- incl. € 1.701,- BTW.

De hierover verschuldigde BTW kunt u terug vorderen onder aftrek van het aan het vermogen gekoppelde forfait van €100,- (bij totaal opwekvermogen tussen 4.000 en 5.000 Wattpiek per jaar). Indien u besluit tot meerwerk waar eveneens 1 of meerdere zonnepanelen zullen worden geplaatst, zult u hier ook een separate factuur voor ontvangen.

Op de website van de Belastingdienst kunt u teruglezen hoe een en ander in zijn werk gaat:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/hoe_werkt_de_btw/voor_wie_geldt_de_btw/eigenaren_van_zonnepanelen

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot: