

# Aan het IJ

**Kopersinformatie**  
d.d. 22 mei 2024

# The Dock

## Inhoudsopgave

---

1. Procedure bij de aankoop van uw woning.....	2
1.1 Oriënterend gesprek bij de makelaar.....	2
1.2 Hypotheekgesprek.....	2
1.3 Aankoop van het appartement.....	2
1.4 Contractstukken behorende bij de aankoop van uw appartement .....	2
Aannemingsovereenkomst.....	3
Technische Omschrijving (TO).....	3
Contracttekeningen ofwel verkooptekeningen .....	3
Artist impressions .....	3
Erratum (wijzigingen op initiatief van de ondernemer).....	3
1.5 Koperskeuze.....	3
1.6 Realisatie .....	4
1.7 Nieuwsbrieven.....	4
1.8 Opleverprocedure .....	4
1.9 De 5%-regeling.....	5
1.10 Energie.....	5

## 1. Procedure bij de aankoop van uw woning

Omdat het aankopen van een nieuwbouwwoning voor u waarschijnlijk geen dagelijkse bezigheid is, hebben wij hieronder de procedure stapsgewijs voor u uitgeschreven. Indien er zaken hierin niet duidelijk zijn, kunt u hierover meer informatie vragen bij uw kopersbegeleider.

### 1.1 Oriënterend gesprek bij de makelaar

Wanneer u geïnteresseerd bent in een nieuwbouwapartement in The Dock heeft u met de makelaar een oriënterend gesprek. Tijdens dit gesprek krijgt u alle contractstukken overhandigd, waaronder de verkooptekeningen en de koop- en aannemingsovereenkomst.

### 1.2 Hypotheekgesprek

Indien u na het oriënterende gesprek het appartement wilt aankopen, maakt u (indien gewenst) een afspraak met een hypotheekadviseur. Tijdens dit gesprek zal de adviseur samen met u bekijken wat de financiële mogelijkheden zijn voor de aankoop van het appartement. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventuele kopersopties die u mee wilt financieren (bijvoorbeeld ander sanitair voor het appartement).

### 1.3 Aankoop van het appartement

Als u na het oriënterende gesprek met de makelaar en eventueel het hypotheekadvies besluit het appartement aan te kopen, zal de makelaar alle contractstukken voor u in orde maken. Zodra de overeenkomsten tweezijdig getekend zijn, is de koop officieel. Tevens worden de contractstukken naar de projectnotaris toegezonden zodat hij, nadat de opschortende voorwaarden vervuld verklaard zijn, u kan uitnodigen om de juridische levering te doen middels een "akte van levering" en tevens de hypotheek te vestigen middels een "hypotheekakte". U koopt het appartement voor de afgesproken VON-prijs (vrij op naam). VON wil zeggen dat de hiernaast genoemde kosten, die met het kopen van het appartement gemoeid zijn, in de koop- en aaneemsom zijn opgenomen. Kosten die niet zijn opgenomen in de koopsom van uw appartement zijn kosten als bijvoorbeeld afsluitkosten hypothecaire lening, rente over de grondkosten en eventueel vervallen termijnen van de aaneemsom en notariskosten voor de hypotheekakte.

### 1.4 Contractstukken behorende bij de aankoop van uw appartement

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt op de laatste pagina een lijst afgegeven van de contractstukken die onderdeel uitmaken van de overeenkomst die u aangaat. Hieronder geven wij per contractstuk een korte uitleg.

De volgende kosten komt u tegen, bij de aankoop van een (nieuwbouw)woning:

- De notariskosten inzake levering- /eigendomsakte.
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften verrekend).
- De kosten van de kadastrale inmeting.
- Tevens zijn in de koop- en aaneemsom de volgende kosten opgenomen:
  - Grondkosten/kosten voor het recht van erfpacht (afgekocht voor 50 jaar)
  - Bouwkosten
  - Stijging loon- en materiaalkosten tijdens de bouw
  - Honorarium architecten en adviseurs
  - Verkoopkosten
  - Gemeentelijke leges
  - Kosten kadaster
  - Aanlegkosten t.b.v. water en elektra, telefoon, kabel en glasvezel (indien aanwezig)
  - Verzekering tijdens de bouw
  - Kosten t.b.v. het garantiecertificaat van SWK.

### Koopovereenkomst die u sluit met de Verkoper, Amvest

De koopovereenkomst is de overeenkomst die u sluit met Amvest. In deze overeenkomst zijn alle rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de verkoop en koop van de grond (erfpacht afgekocht voor 50 jaar) tussen koper en verkoper. In de koopovereenkomst wordt de vermelding gedaan dat de aannemingsovereenkomst aan deze overeenkomst is gekoppeld.

### Aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst is de overeenkomst tussen u en aannemer Slokker Bouwgroep voor het bouwen van uw woning. Deze overeenkomst wordt afgesloten onder Garantie- en Waarborgregeling SWK. SWK biedt u tijdens de realisatie van uw appartement een Waarborgregeling en na de oplevering van het appartement de Garantieregeling. De Waarborgregeling houdt in dat, mocht de aannemer onverhoopt failliet gaan tijdens de bouw, uw appartement door tussenkomst van SWK zal worden afgebouwd. Daarnaast geeft SWK-garantiebepalingen wat betreft termijnen en procedures wanneer uw appartement is opgeleverd. Meer informatie kunt u hierover vinden in de regeling van SWK ([www.SWK.nl](http://www.SWK.nl)), welke onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

In de aannemingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt wat betreft het factureren van de aanneemsom. U hoeft pas een termijn te voldoen nadat het in de aannemingsovereenkomst genoemde bouwdeel gereed is. Slokker Bouwgroep verzorgt na gereedkomen van dat onderdeel een factuur, die binnen de betalingstermijn van 14 dagen moet worden voldaan.

### Technische Omschrijving (TO)

In de technische omschrijving wordt omschreven met welke materialen en op welke wijze uw appartement gebouwd wordt. U vindt er ook informatie in terug over de algemene ruimtes, bijvoorbeeld de entreehal en de trappenhuizen. Het geheel vormt een belangrijke aanvulling op de tekeningen en daarom maakt dit stuk ook onderdeel uit van de contractdocumentatie.

### Contracttekeningen ofwel verkooptekeningen

Onderdeel van de contractstukken zijn de tekeningen. U ontvangt tekeningen van uw appartement, maar ook van de gevels van het gebouw. Op de tekening van uw appartement (ook wel 'verkooptekening' genoemd), ziet u de basisindeling. Ook zijn de posities van installaties en elektrapunten weergegeven. Dit plattegrond is gebaseerd op het basisappartement en hierin is nog geen individuele koperskeuze verwerkt. De plattegronden geven de globale maatvoering en posities van binnenwanden en installaties weer.

### Artist impressions

De artist impressions die afgebeeld zijn in de verkoopstukken en op de website aanhetij.com, zijn slechts bedoeld als sfeerbeelden en maken daarom geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

### Erratum (wijzigingen op initiatief van de ondernemer)

Alle verkoopstukken worden met de grootste zorg samengesteld. Echter kan het voorkomen dat de stukken omissies bevatten. Indien er een verschil zichtbaar is op de tekening ten opzichte van de technische omschrijving, gaat de TO voor de tekeningen. Daarnaast kan het voorkomen dat het doorvoeren van een wijziging noodzakelijk is vanwege de technische of praktische uitvoerbaarheid ervan. Deze wijzigingen worden dan omschreven in een zogenoemd erratum. Een erratum geeft de wijziging op de verkoopstukken weer en zal in basis geen afbreuk doen op uw woongenot, dan wel de waarde van uw appartement.

## 1.5 Koperskeuze

Zodra u uw appartement heeft gekocht, wordt u benaderd door de betreffende kopersbegeleider van The Dock. Uw kopersbegeleider is gedurende het gehele bouwproces tot en met de oplevering uw directe aanspreekpunt. De kopersbegeleider kan u vertellen wat er bouwkundig gezien wel, maar ook wat er niet mogelijk is, bijvoorbeeld aanpassingen welke invloed hebben op de esthetische vormgeving van uw appartement. Samen met u proberen wij uw wensen zoveel mogelijk te realiseren. Meer informatie vindt u in procedure koperskeuze.

## 1.6 Realisatie

Tijdens de realisatie wordt de bouwplaats een aantal keren opengesteld voor bezoek, zodat u op dat moment zelf kunt zien hoe de bouw vordert. Dit geschiedt altijd op uitnodiging van Slokker Bouwgroep. Het is gezien de wetgeving met betrekking tot veiligheid niet mogelijk buiten de georganiseerde bouwplaatsbezoeken de bouwplaats te betreden. Indien de bouwplaats buiten het bouwplaatsbezoek wordt betreden is de uitvoerder verplicht om aan de desbetreffende persoon het verzoek te doen de bouwplaats te verlaten. Tevens is het verboden de bouwplaats te betreden zodra de bouwhekken gesloten zijn.

## 1.7 Nieuwsbrieven

Tijdens de bouw zullen wij u periodiek op de hoogte houden over alle zaken op en rondom de bouw van uw appartement. U ontvangt deze nieuwsbrieven via ons kopersportaal. Op het moment van aankoop van het appartement wordt een globale opleverprognose afgegeven. Wij geven hierbij aan dat de definitieve opleverdatum kan afwijken van deze prognose. Op het moment dat de bouw officieel gestart is, zullen wij u middels de nieuwsbrieven op de hoogte houden van de stand van de bouw en tevens steeds specifieker een opleverprognose aan u afgeven.

## 1.8 Opleverprocedure

Een aantal weken voor de officiële oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de voorschouw. Tijdens de voorschouw krijgt u de mogelijkheid het appartement te controleren. Deze schouw is bedoeld om een inventarisatie te maken van zaken die nog niet gereed zijn of niet juist zijn uitgevoerd. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld de juiste realisatie van de kopersopties of dat er een sanitair toestel is beschadigd. Deze opmerkingen noteert u op het voorschouwformulier en bespreekt u met de uitvoerder ter plaatse. De opmerkingen worden beoordeeld en indien deze gegrond zijn, proberen wij deze punten vóór de oplevering van het appartement te verhelpen. Graag willen wij u erop wijzen dat de voorschouw geen officiële handeling is.

Circa 2 weken voor de oplevering ontvangt u van ons een officieel schrijven waarin wij de opleverdatum aan u bekend maken. Het appartement wordt opgeleverd door een bouwkundige namens Slokker Bouwgroep. Uiteraard bent u vrij om een bouwkundig adviseur via bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis in te schakelen om u met zijn/haar kennis bij te kunnen staan tijdens de oplevering.

Tijdens de oplevering worden zichtbare onvolkomenheden op het "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Dit Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door de aannemer als door u getekend. Indien alle betalingen zijn voldaan zal vervolgens de sleutel aan u worden overhandigd. De eventuele onvolkomenheden worden binnen de daarvoor gestelde termijn voor u opgelost door Slokker Bouwgroep.

Zodra alle onvolkomenheden zijn opgelost, wordt u geacht het Proces Verbaal van Oplevering voor een 2<sup>de</sup> keer voor akkoord te ondertekenen.

Na de oplevering gaat een onderhoudstermijn in van 3 maanden. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te informeren over nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van de materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen kunt u schriftelijk melden via ons portaal op de website. U kunt dit portaal zelf activeren door een gebruikersnaam en wachtwoord aan te maken.

Na deze 3 maanden wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming in, voortvloeiende uit de Garantie- en Waarborgregeling van SWK.

Tot de dag van oplevering valt het appartement onder de verzekering van de aannemer, daarna dient u het appartement zelf te verzekeren voor de inboedel.

### 1.9 De 5%-regeling

Slokker Bouwgroep maakt gebruik van een collectieve bankgarantie. Dat wil zeggen dat Slokker Bouwgroep bij de projectnotaris een bankgarantie heeft gevestigd. Dit betekent dat u de gehele aanneemsom, uiterlijk 3 dagen voor oplevering, aan Slokker Bouwgroep betaald moet hebben alvorens het appartement aan u wordt overgedragen.

Mochten de opleverpunten niet binnen de daarvoor gestelde termijn van 3 maanden verholpen zijn, dan kunt u dit bij de notaris kenbaar maken en wordt de bankgarantie verlengd. Deze wettelijke regeling geeft u extra zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement en eventuele gebreken ontstaan binnen 3 maanden na oplevering, op een correcte manier en binnen de daarvoor gestelde termijn verholpen dan wel hersteld zijn. Zijn er geen punten die nog moeten worden opgelost, dan valt de bankgarantie automatisch na de 3 maanden onderhoudstermijn vrij.

### 1.10 Energie

Vanaf de dag van oplevering bent u verantwoordelijk voor de levering van energie (water/ elektra/ internet). Er wordt geen gasaansluiting in het appartement gerealiseerd.

Sinds 2004 is de markt voor levering van elektriciteit geliberaliseerd. Dat wil zeggen dat u zelf kunt kiezen voor de leverancier van uw energie. De netbeheerder van het elektriciteitsnet kunt u niet vrij kiezen.

Aangezien een nieuwbouwappartement in Nederland alleen opgeleverd mag worden als deze voorzien is van elektra en water zal Slokker Bouwgroep met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afsluiten tot aan de oplevering van het appartement. Zo kunnen wij de installaties in het appartement testen en inregelen.

Het aanvragen van elektralivering gaat middels EAN codes. Deze codes ontvangt u tijdig van uw kopersbegeleider en zijn ook beschikbaar op [EANcodeboek.nl](https://www.eancodeboek.nl). U kunt deze codes doorgeven aan de betreffende leverancier bij het afsluiten van een leveringscontract.

De levering van water is binnen Nederland verdeeld in regio's. U heeft hierin geen vrije keuze. U dient wel tijdig een leveringscontract af te sluiten met de betreffende leverancier. Ook voor internet kunt u zelf een keuze maken voor een leverancier.

Circa 3 weken voor de oplevering is een goed moment om de levering voor internet aan te vragen. Elektra en water kunt u vanaf de oplevering aanvragen. Hiervoor heeft u de meterstanden nodig.