

Wegwijzer bij aankoop van een appartement van het project Buitenvaart

Dank voor uw belangstelling voor de appartementen in het nieuwbouwproject Buitenvaart in Alkmaar. Buitenvaart is ontwikkeld door BPD Gebiedsontwikkeling B.V. Het ontwerp is van Rudy Uytenhaak + partners Architecten. Met deze wegwijzer bij aankoop willen wij de gang van zaken rondom de verkoop van het project Buitenvaart duidelijk op een rijtje zetten.

Buitenvaart, 84 nieuwbouw appartementen

Het totale project Buitenvaart bestaat uit 5 woongebouwen met circa 160 appartementen. De 5 losse gebouwen bieden ruimte aan verschillende leeftijden, levensfasen en portemonnees, dankzij de diversiteit aan woningtypen. Zo komen er onder andere starters- en doorstroomappartementen, maar is er ook ruimte voor zeer riante appartementen met prachtig uitzicht over het kanaal.

Het project ligt pal aan het Noordhollandsch kanaal en bevindt zich tegelijkertijd binnen een kwartiertje van het centrum Alkmaar, Bergen en Egmond aan Zee.

De verkoop van de 1e fase is begonnen, De 1e fase betreft 84 appartementen verdeeld over 2 gebouwen die op een halfverdiepte parkeergarage staan. In gebouw De Kade (blok A) komen 23 appartementen en in gebouw De Sluis (blok B) komen 61 appartementen.

De diverse woningtypen zijn onderverdeeld in:

Gebouw 'De Kade':

- 7 startersappartementen
- 2 dubbellaagse benedenwoningen
- 2 appartementen type M
- 2 appartementen type L
- 7 appartementen type XL
- 3 penthouses

Gebouw 'De Sluis':

- 20 startersappartementen
- 39 appartementen type M
- 2 appartementen type L

Keuken

De startersappartementen worden met eenvoudige projectkeuken aangeboden. De overige appartementen worden zonder projectkeuken opgeleverd. Hierdoor ben je vrij om je keuken bij een keukenspecialist uit te zoeken en je keuken naar eigen wens in te richten. En wil je toch een beetje op weg geholpen worden, dan kun je via de showroom van Bruynzeel een heel eigen ontwerp laten maken. Het voordeel van Bruynzeel is dat zij het project van top tot teen kennen en je op weg kunnen helpen naar precies een keuken die bij jou en het appartement past. De keuken wordt na oplevering gemonteerd.

Sanitair in badkamer en toilet

De appartementen worden standaard opgeleverd met een hoogwaardige badkamer met sanitair van het merk Villeroy & Boch. De kranen zijn van het merk Grohe. De separate toiletruimte wordt in alle appartementen standaard uitgevoerd met een vrijhangend wandcloset en fontein, ook van het merk Villeroy & Boch.

Basis wand- en vloertegelwerk

Alle appartementen worden standaard voorzien van wand- en vloertegelwerk. Voor dit project is een glanzende wandtegel van 15x30 cm in de kleur wit uitgekozen en een vloertegel van 30x30 cm (t.p.v. de douchehoek 15x15 cm) in de kleur donkergrijs. In de badkamer wordt er getegeld tot een hoogte van ca. 1,8 meter en ter plaatse van de douche tot een hoogte van ca. 2,1 meter. In de toiletruimte tot een hoogte van circa 1,5 meter. Er kan ook gekozen voor een andere kleur wandtegel (keuze uit 4 kleuren in glans of mat) en/of een andere kleur vloertegel (keuze uit 4 kleuren). Voor de kopers van de XL appartementen is het mogelijk om tegels uit te zoeken in de showroom waar voor dit project mee samengewerkt wordt.

Gemeenschappelijke fietsenberging en openbare binnentuin

Ieder gebouw beschikt over een fietsenstalling. De appartementen met fietsplekken krijgen minimaal 2 fietsplekken op vloerniveau (laag). Voor meer (dan 2) fietsen kan een 'gestapelde' plek (hoog) toegewezen worden door de Vereniging van Eigenaren. Appartementen zonder fietsplekken hebben een externe berging op de begane grond waar de fietsen gestald kunnen worden.

Het kelderdek van de parkeergarage wordt ingericht met groen/beplating. Het terrein rondom de gebouwen wordt ingericht namens de gemeente.

Zelfbewoningsplicht

Op alle startersappartementen is een zelfbewoningsverplichting van 5 jaar van toepassing. Dit termijn start op de datum waarop de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend door koper en verkoper. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de gemeentelijke bepalingen zoals opgenomen in de (model) akte van levering.

Website en informatie

Uitgebreide informatie over het project Buitenvaart vind je in de verkoopdocumentatie op de website van het project: www.nieuwbouw-buitenvaart.nl. Op de website vind je uitgebreide informatie over dit unieke project en bijzonderheden van de verschillende appartementen, evenals de prijslijst. In de technische omschrijving kopers staat het afwerkingsniveau van de appartementen uitgebreid omschreven.

Inschrijfprocedure en start verkoop

Zodra de verkoop start, kun je je voorkeur aangeven voor maximaal 5 bouwnummers. Na sluiting van de inschrijving zal de toewijzing plaatsvinden volgens de procedure zoals vermeld staat op de website: www.nieuwbouw-buitenvaart.nl/service/toewijzing.

Je kan maximaal één inschrijving inleveren per toekomstig huishouden, dubbele inschrijvingen worden niet geaccepteerd. Belangstellenden die samen willen kopen dienen zich op één inschrijving, aan te melden.

Het verkoopgesprek

In het verkoopgesprek met de makelaar kun je vragen stellen en de verkoopstukken bespreken zoals deze in je Mijn Eigen Huis account staan. Dit zijn o.a. concepten van de koop- en aannemingsovereenkomst, splitsingsakte, aanvullende notariële stukken en technische stukken, zoals de verkoopcontracttekeningen, technische omschrijving en informatie over kopers meer- en minderwerk. Daarnaast krijg je een toelichting op het project en alle facetten die met de aankoop van een woning te maken hebben.

Tijdens het gesprek wordt eveneens nader ingegaan op de financiële kanten van het kopen van een woning. Wil je nu al graag meer informatie over de mogelijkheden, een financiële check aanvragen en/of een afspraak maken met een adviseur, dan kan dat uiteraard. Je kunt dan contact opnemen met de Rabobank via de website: www.nieuwbouw-buitenvaart.nl/service/financiele-check.

Mocht je in eerste instantie (nog) niet uitgenodigd kunnen worden, dan plaatsen wij jouw inschrijving op de reservelijst en word je benaderd wanneer er alsnog een appartement voor je beschikbaar komt.

Financiering

Bij nieuwbouw betaal je de koopsom zodra je de akte gaat passeren bij de notaris. De aanneemsom betaal je in termijnen. De hypotheek die hiervoor wordt afgesloten wordt op een speciale rekening gezet: het bouwdepot. Vanuit het bouwdepot worden 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.

Energielabel

Vanaf dit jaar mag je meer lenen als je een energiezuinige woning wilt kopen. Hoe beter het energielabel, hoe meer leenruimte je krijgt. De gedachte hierbij is dat je de energiekosten waar je op gaat besparen kunt gebruiken voor je hypotheeklasten. Met een nieuwbouwappartement zit je per definitie goed door de geldende energiezuinige regelgeving waar nieuwbouwappartementen aan moeten voldoen. Een nieuwbouwappartement in dit project krijgt minimaal een A+++ label. Bij een appartement kun je een maximale extra leenruimte van € 30.000 krijgen.

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 het appartement 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 en splitsingsakte;
- 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 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 betaal je 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 en de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet inbegrepen.

Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

In dit project wordt gewerkt met een gescheiden koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO). Indien je besluit om het appartement van jouw keuze aan te kopen, onderteken je de contracten digitaal. De KO en AO worden opgemaakt aan de hand van de persoonsgegevens, die je op het inschrijfformulier hebt ingevuld. Het is niet toegestaan om andere personen op de contracten te laten zetten dan die op het formulier staan en hebben meegedaan aan de inschrijving. In de KO en AO worden ook ontbindende voorwaarden opgenomen voor het verkrijgen van een passende financiering.

Naar de notaris

Gelden er geen ontbindende en/of opschortende voorwaarden meer, dan maakt notariskantoor Erkamp Boot Willemsen te Alkmaar een afspraak met jou voor het tekenen van de akte van levering en (eventueel) de hypotheekakte. Belangrijk is wel dat de notaris je eventuele hypotheekstukken dan volledig heeft ontvangen. 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.netwerknotarissen.nl/kantoren/erkamp-boot-willemsen-notarissen.

Kopersbegeleiding

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

Gedurende het bouwproces van je woning word je middels het digitaal kopers platform (VolgjeWoning) met nieuwsberichten periodiek op de hoogte gehouden van de gemaakte vorderingen.

SWK Garantie- en waarborgregeling

Het project Buitenvaart 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 of in je Mijn Eigen Huis account.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Koop je een appartement, dan ben je, na notariële levering bij de notaris, naast eigenaar van het door jouw gekochte appartementsrecht ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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. De concept servicekosten staan opgenomen als apart document in je Mijn Eigen Huis account. Tegen de tijd dat de appartementen bijna worden opgeleverd, zal je worden uitgenodigd voor de 1^e vergadering van de VvE.

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:



Vlieg Makelaars Alkmaar
Robijnstraat 7
1812 RB ALKMAAR
Tel: (072) 511 06 00
E-mail: alkmaar@vlieg.nl

Met vriendelijke groet,
Verkoopteam Kanaaldijk

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voorbehouden.

Versie 08 april 2024