

SAWVA

Wegwijzer bij aankoop

november 2022

het gezondste
gebouw van
Nederland

Leuk dat je interesse hebt in een woning in SAWA. Dit project wordt ontwikkeld door Nice Developers en ERA Contour. In dit document vertellen we je hoe je in aanmerking komt voor een woning in SAWA en hoe het verkooptraject eruit ziet.

1. Inleiding

SAWA wordt gerealiseerd op de Lloydpier in Rotterdam. Het project bestaat in totaal uit 109 appartementen, waarvan 39 bestemd zijn voor koop. De overige 70 woningen worden eigendom van een belegger, waarvan er 50 zijn bestemd voor middenhuur en 20 voor vrije sector huur. Op de begane grond van het gebouw bevindt zich de stallingsgarage voor het parkeren van fietsen en auto's. Ook is er op de begane grond ruimte voor een horecavoorziening en een maatschappelijke voorziening. Bovenop de stallingsgarage is het leefdek met groenvoorzieningen.

2. Belangrijk: De voordelen en restricties van wonen in hout

Wonen in een houten gebouw is op allerlei manieren anders dan een gebouw van beton. Het geeft een prettige binnenklimaat en houtbouw draagt bij aan de CO₂ reductie. Maar een houten gebouw heeft ook restricties. Bijvoorbeeld voor de indeling en de afwerking van je woning. We vinden het belangrijk dat je op de hoogte bent van alle (on)mogelijkheden voordat je je inschrijft. Dus lees echt alle documentatie goed door, zodat je goed geïnformeerd bent over wat het wonen in een houten gebouw in de dagelijkse praktijk betekent.

3. Interesse en dan?

Eerste gesprek met de makelaar

Wanneer je interesse hebt in een woning, neem je contact op met Kettner makelaars voor een afspraak. Hier ontvang je de aanvullende gegevens en informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van de woning over te gaan. De informatie die je ontvangt betreft onder andere de splitsingsakte, de concept koop- en aannemingsovereenkomst, de contracttekeningen en informatie over de opties die worden aangeboden om van het huis echt jouw thuis te maken. Daarnaast geeft de makelaar je uitgebreide informatie over het project en alle facetten die met de aankoop van jouw nog te bouwen woning te maken hebben. En natuurlijk heb je in dit gesprek alle gelegenheid om je vragen te stellen. Na dit gesprek houden we de woning 14 dagen voor je onder optie. Daarna horen we graag of je wel/niet tot koop over gaat.

Het berekenen van jouw financiële mogelijkheden.

Als je een huis koopt, sluit je in de meeste gevallen een hypotheek af. Maar wat kun je maximaal lenen? En welke hypotheeklasten zijn verantwoord? Voor het antwoord op dit soort vragen is jouw financiële situatie bepalend.

Financiële toets

Heb je nog geen financiële toets laten uitvoeren en ben je op zoek naar een financieel adviseur in de regio? Pieter-Bas Poelhekke helpt je graag verder. Hij doet een kort onderzoek waarin je antwoord krijgt op de vraag of de financiering van een woning in SAWA voor jou haalbaar is (kosten € 90). Maak dus een afspraak met een adviseur. Je kunt uiteraard ook kiezen voor een eigen financieel adviseur.

Poelhekke Wagenaar Hypotheken

Pieter-Bas Poelhekke

Welkom@poelhekkewagenaar.nl

Lagere maandlasten dankzij de groenfinanciering

Vanwege het hoge duurzaamheidsniveau in SAWA hebben wij een groenverklaring aangevraagd bij het Register voor Groenverklaringen. Met deze groenverklaring kun je bij diverse hypotheekverstrekkers een lagere rente krijgen waardoor de leencapaciteit omhoog gaat. De aanvraag is nog in behandeling. Wanneer het certificaat wordt gehonoreerd, kun je deze downloaden via <https://registergroenverklaringen.nl/project/index> en geef deze aan je financieel adviseur.

Denk bij het berekenen ook aan de kosten voor het afbouwen van de woning

Let bij het inschatten van de totale kosten voor de aankoop van de woning ook op de kosten die je maakt voor het verder naar eigen smaak afbouwen van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de keuken, maar ook meerwerkopties zoals extra elektrapunten of andere binnendeuren. Ook voor de inrichting van de woning is het handig om wat geld te reserveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vloer- en wandafwerking, gordijnen en verlichting.

Droomhuis gevonden? Dan kunnen de koop- en aannemingsovereenkomst worden getekend

Wanneer je besluit de woning van jouw keuze aan te kopen, maakt de makelaar een vervolgspraak voor het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomsten regelen de eigendomsoverdracht (van de grond) en omvat alle bepalingen over de bouw van de woning en de betaling daarvan in termijnen. Nadat je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, wordt deze ook door ons ondertekend. Je ontvangt via de makelaar een kopie van de door ons beiden ondertekende overeenkomst. De getekende originele versie wordt via de makelaar naar de notaris gezonden, die vervolgens de akte van levering van het betreffende perceel en de daarop bestemde woning voorbereidt. De overeenkomst verplicht je om de koop- en aanneemsom te betalen en verplicht ons om het gronddeel te leveren en ERA Contour om de woning te bouwen. De koopsom betaal je, samen met eventueel vervallen termijnen van de aanneemsom, tijdens de levering bij de notaris.

Let op: Er is pas sprake van een bindende overeenkomst als beide partijen, dus zowel wij, als jij, de koop- en de aannemingsovereenkomst hebben getekend. Tot dit moment staat het ons vrij om zonder opgave van redenen de optie in te trekken. Je kan dus tot het moment van wederzijdse ondertekening nooit aanspraak maken op een woning.

De wooncoach van ERA Contour neemt het stokje over van de makelaar

Nadat je de koop- en de aannemingsovereenkomst hebt ondertekend wordt het contact met de makelaar overgenomen door de wooncoach van ERA Contour. De wooncoach informeert je over het verdere proces na aankoop en de tijd die daar mee gemoeid zal zijn. In het document "Bouwdroom" wordt uitgelegd wat je in het vervolgproces tot aan de start van de bouw kunt verwachten, en wanneer het moment is waarop je je keuzes moet doorgeven. Je vindt dit document vanaf start verkoop op de website.

4. Juridische informatie

Als aan de voorwaarden is voldaan kan er gepasseerd worden bij de notaris

Westport notarissen is de projectnotaris voor het project SAWA. Als aan de voorwaarden van de koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan, ontvang je een uitnodiging voor het tekenen van de akte van levering en – indien van toepassing – de hypotheekakte. De notaris maakt pas een afspraak als de financiering van de woning geregeld is. De notaris vraagt een aantal documenten bij je op ter voorbereiding op het tekenmoment. Vóór de datum van ondertekening van de akte van levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven.

Contactgegevens notaris:

Westport notarissen

Contactpersonen: mr. W.H.J. (Wim) de Jong en mr. I. (Irene) van Dijk

Weena 592

3012 CN Rotterdam

Postbus 1330

3000 BH Rotterdam

085-0133600

info@westportnotarissen.nl

Vereniging van Eigenaren voor de gemeenschappelijk delen

Voor het onderhoud/beheer van de gemeenschappelijke onderdelen, zoals het dek, de entree en de plantvakken wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. De eigenaren van de woningen zijn automatisch lid van deze vereniging (van 'rechtswege'). Je bent dan als koper gedeeld eigenaar van de gemeenschappelijke ruimtes en het gebouw en daarmee ook gedeeld verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan, ieder voor zijn deel. Op deze manier is het onderhoud van bijvoorbeeld van de plantvakken van de terraswoningen gewaarborgd, zodat de groene uitstraling van het SAWA behouden blijft. In de aktes van de notaris staat omschreven waarvoor de Vereniging van Eigenaren verantwoordelijk is. Voor het beheer en onderhoud betaal je een maandelijkse bijdrage aan de vereniging. Dit bedrag zal definitief worden vastgesteld tijdens de eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaren.

Prijsstijgingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom, verschuldigde vergoeding en rente(s) staan vast. Een uitzondering hierop zijn wijzigingen in het BTW-tarief en de door de overheid wettelijk vastgestelde of nog vast te stellen bijdragen. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van ERA Contour.

Je betaalt de aanneemsom in termijnen

Bij het passeren van de akte van levering betaal je de koopsom. De aanneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Een bouwtermijn hoeft pas betaald te worden nadat hiervoor een factuur is ontvangen van ERA Contour. De factuur kan betaald worden uit eigen middelen of kan worden doorgestuurd naar de hypotheekverstrekker die de factuur betaalt vanuit het bouwdepot. De laatste bouwtermijn moet vóór oplevering van de woning betaald zijn, alleen dan wordt de sleutel van de woning uitgereikt.

Met de SWK garantie heb je de zekerheid dat jouw woning wordt afgebouwd

SAWA wordt gebouwd met de Garantie- en waarborgregeling van SWK. De SWK garantie bestaat uit twee onderdelen; een afbouw- en kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kun je lezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website www.swk.nl.

Ook informeert de makelaar je hierover graag tijdens het gesprek.

Vragen?

Wij hopen dat je nu een goed beeld hebt van alle zaken rond de aankoop van een woning in SAWA. Heb je nog vragen over de procedure, de financieringsmogelijkheden of over andere zaken? Neem dan contact op met de makelaar:

Contactgegevens makelaar:

Kettner makelaardij
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55
info@woneninsawa.nl

We zien je inschrijving graag tegemoet!

Het team van SAWA

