

SPARK

Aankoopinformatie

versie: 08-01-2026

AANKOOP INFORMATIE

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement in SPARK. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van het appartement hoef je jezelf geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn bij Stam + De Koning Bouw (VolkerWessels onderneming) in goede handen.

Alle kennis van zaken, ruime ervaring en een uitstekende organisatie worden ingeschakeld om je straks optimaal woongenot te geven in het door jou gekozen appartement.

Wat kan het verkoopteam voor jou betekenen?

Uiteraard roept de eventuele aankoop veel vragen op. Wij beseffen dat je zoveel mogelijk antwoorden wenst voordat je definitief beslist. Daarom kan je het appartement van je keuze, mits deze nog beschikbaar is, vrijblijvend reserveren. Binnen de afgesproken optietermijn wordt je in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over het appartement, de woonomgeving, de aankoopprocedure, planning e.d. Van Santvoort Makelaars kan je, voordat je tot de aankoop van je nieuwe appartement wilt overgaan, uitgebreid informeren over de gang van zaken met betrekking tot de eventuele verkoop van je huidige woning/appartement en je, indien je dit wenst, ook laten begeleiden bij de af te sluiten hypotheek.

Heb je de beslissing genomen om het appartement te kopen, dan zal door de makelaar een koopovereenkomst en een separate aannemingsovereenkomst worden opgemaakt, te weten:

- een koopovereenkomst voor de aankoop van het appartement en ontwikkeling van je appartement (SDK Vastgoed) en;
- een aannemingsovereenkomst (bij Stam + De Koning Bouw) voor de realisatie van je appartement overeenkomstig de modelovereenkomst van Woningborg. Hierover later in deze aankoopinformatie meer.

Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit betekent dat, mocht in een uitzonderlijk geval één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, feitelijk beide overeenkomsten worden ontbonden.

Koopsom “vrij op naam” (v.o.n.)

De koopsom van een woning/appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten- respectievelijk appartementsrechtkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium en de kosten van overige betrokken adviseurs;
- Notarishonorarium inzake de levering van je woning/appartement;
- Kadastrale uitmeting;
- Kosten (omgevings)vergunning/ gemeentelijke leges de bouw betreffende;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Aansluiten op water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- Gebruiksklare verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (warmte-koudeopslag);
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koopsom begrepen zijn kosten zoals:

- Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering (afsluit-, bemiddelings-, taxatiekosten) en/of kosten van (notarieel) onderzoek in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme);
- Notarishonorarium inzake het vestigen van een hypotheek;
- Rente tijdens de bouw;
- Gemeentelijke heffingen (OZB/ waterschapslasten) vanaf het moment van levering;
- Kosten aansluiting internet, (kabel) televisie en/of (vaste) telefonie;
- Kosten voor het op naam zetten van de verbruiksmeters van de NUTS aansluitingen;
- Heffingen voorvloeiende uit overheidsmaatregelen.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Door het aangaan van de koopovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de koopprijs en verplicht SDK Vastgoed zich tot levering van het appartementsrecht/ (uit)ontwikkeling van je appartement. Door het aangaan van de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de (termijnen van de) aanneemsom en verplicht Stam + De Koning Bouw (zich tot de bouw van je appartement. Nadat je deze koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst digitaal hebt ondertekend, ontvang je binnen enkele dagen bericht dat de aktes door SDK Vastgoed en Stam + de Koning Bouw zijn medeondertekend. Van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten wordt een afschrift naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden. De volledig getekende aannemingsovereenkomst wordt verstrekt aan het garantie-instituut, in verband met de afgifte van het garantiecertificaat.

De volledig getekende aannemingsovereenkomst wordt ook verstrekt aan Woningborg. Woningborg is een stichting zonder winstoogmerk en opgericht door de brancheverenigingen in de bouw om zekerheid te bieden aan kopers van nieuwbouwwoningen. Stam + De Koning Bouw vraagt voor iedere verkochte nieuwbouwwoning een Woningborg waarborgcertificaat aan voor de koper. Dit waarborgcertificaat biedt de koper dekking tegen faillissement van de aannemer en gebreken aan het appartement. Als de aannemer het waarborgcertificaat heeft aangevraagd bij Woningborg,

verzendt deze binnen vier weken het certificaat via mail aan de koper, mits aan alle voorwaarden is voldaan zoals omschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Het certificaat heb je als koper nodig op het moment dat je naar de notaris gaat.

Notaris

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (met het daarop te bouwen appartement) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Tijdig voor de datum van het notarieel transport ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van je geldgever en welk bedrag (tijdig) aan de notaris overgemaakt dient te worden. Bij de berekening van het bedrag, dat je zelf moet betalen, gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht(transportakte) van het appartementsrecht van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening, die je van de geldgever ontvangt.

Wanneer start ik met betalen?

Zodra je naar de notaris gaat voor het passeren van de leveringsakte en de bouw is nog niet begonnen, betaal je de koopsom van het appartementsrecht. De aanneemsom betaal je vervolgens in termijnen vanaf het moment dat de bouw start. De notaris verzorgt bij het passeren van de leveringsakte de betaling van alle tot op dat moment verschuldigde termijnen en eventuele rente. Na de start van de bouw en zodra een bepaald punt in de bouw bereikt is, ontvang je van de aannemer een factuur, die je vervolgens binnen 2 weken dient te betalen. Je kunt betalen uit eigen middelen of de factuur doorsturen aan jouw hypotheekverstrekker. Als het passeren van de leveringsakte bij de notaris heeft plaatsgevonden, zal de hypotheekverstrekker zorg dragen voor betaling.

Meer- en minderwerk

Eén van de voordelen van een nieuwbouwappartement is de mogelijkheid om wijzigingen in het door jou gekochte appartement aan te brengen. Je kunt je persoonlijke wensen aan de kopersbegeleider van de aannemer kenbaar maken. Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen en eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn niet alle wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

Belastingvoordeel

Alle kosten in verband met de financiering van je woning zijn, mits je aan de voorwaarden daarvoor voldoet, fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, een indicatie van de periode waarin je appartement naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. De aannemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van het appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Als het (hard) vriest, kan er niet worden gemetseld, als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. Wanneer de woning/het appartement gereed is, krijg je van de aannemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer het appartement te inspecteren.

Bij deze externe oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Als je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvang je tevens de sleutels van het appartement (juridische oplevering). Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen.

Vereniging van Eigenaren**Appartementsrecht**

Het gebouw wordt in de notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan: een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het hele gebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw voor gezamenlijk gebruik is bedoeld (met zijn huisgenoten), mag gebruiken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gemeenschappelijke entrees, gangen, fietsenstalling. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte, ook wel je eigen appartement en de eventueel hierbij behorende berging ergens in het gebouw. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar gerechtigd is in de gemeenschappelijk eigendommen en voor welk gedeelte een eigenaar moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Ook bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaars/ bewoners. Iedere appartementseigenaar is lid van de Vereniging van Eigenaren van SPARK. Dit is wettelijk zo geregeld. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren. Ook de eigenaar /eigenaren van de eventueel (commerciële) plint heeft zitting in de Vereniging van Eigenaren. De Vereniging van Eigenaren heeft - net als andere verenigingen - een bestuur en een ledenvereniging.

Wat zijn die gemeenschappelijke belangen?

Van gemeenschappelijk belang zijn in de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dit betekent bijvoorbeeld dat het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen, liften en buitengevel plus het onderhoud van het groen. Op basis van de begroting - een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld - wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. Een overzicht met een indicatie van de servicekosten per appartement is bij start verkoop beschikbaar.

De vergadering van de appartementseigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de Vergadering van Eigenaren worden dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + 1) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geleverd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

De vergadering moet de begroting van de kosten voor het boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gezamenlijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaren, tenminste eenmaal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement van splitsing. De bestuurder wordt door de vergadering van eigenaars benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.

Een zeer belangrijke taak van de bestuurder is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting - een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld, zoals schilderwerk, tuinonderhoud, verzekering van het gebouw e.d. - wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De bestuurder zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

