



**HOORN
KLEY**
BOUWBEDRIJF

Bouwen
met én
op elkaar



ALGEMENE VERKOOP INFORMATIE

Delft House

Stadswoning en appartement
Van Leeuwenhoekpark te Delft

26 september 2025



ALGEMENE VERKOOP INFORMATIE

Inleiding

Bij de aankoop van een woning komt nogal wat kijken: het koopcontract, de financiering, de bouwperiode en nog veel meer. Deze algemene verkoop informatie gaat in op verschillende onderwerpen die bij de aankoop van een woning in het nieuwbouwproject 'Delft House' te Delft van belang zijn.

In de Technische Omschrijving wordt de uitvoering van de woning weergegeven. Hierin staat onder andere materiaalgebruik, kleurstelling, installatiespecificaties en afwerking omschreven, teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan tussen aannemer en koper, omtrent de uitvoering van de woning. Deze Technische Omschrijving is als een op zichzelf staand document toegevoegd aan de verkoopstukken/koperscontractstukken.

Wij vinden het belangrijk dat kopers hun woning kunnen aanpassen aan hun persoonlijke wensen. Hiervoor kunnen kopers door middel van de opgestelde kopersoptielijst keuzes doorgeven.

In deze algemene verkoop informatie worden de mogelijkheden en de te volgen procedures nader toegelicht.

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben, dan is daarvoor altijd een aanspreekpunt. In de periode tot en met het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst is dit de makelaar. In de periode hierna is dat de persoonlijk kopersadviseur van Bouwbedrijf HoornKley, de aannemer. Mochten zij u de gevraagde informatie niet zelf kunnen geven, dan zullen zij navraag doen en zorgen dat u het antwoord op gestelde vragen op korte termijn ontvangt.



Huisnummers

De huisnummers zijn voor de nieuw te realiseren woningen reeds bepaald en zijn weergegeven op de splitsingstekening van de verkooptekeningen. De huisnummers zijn niet van invloed op een eventueel te volgen bouwvolgorde.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!



Wat valt niet onder de Woningborg-garantie

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, vraagt de aannemer het garantie- en waarborgcertificaat voor u aan. Dit waarborgcertificaat wordt u na enige tijd rechtstreeks door Woningborg toegezonden.

Afwijkingen en wijzigingen

De informatie in de Technische Omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de Technische Omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de Technische Omschrijving. Alle vermelde maten zijn circa-maten, kleine afwijkingen zijn niet uitgesloten. Bovendien is er geen rekening gehouden met een eventuele wandafwerking. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. De verkrijger zal hierover worden geïnformeerd. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

- De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken;
- De elektrische installatieonderdelen worden indicatief op de verkooptekeningen weergegeven;
- De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst;
- Waar merknamen worden vermeld, behoudt de aannemer het recht om gelijkwaardige alternatieven toe te passen, zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening;
- Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend;
- Aan de gegevens op een website of in een verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend.



De situatietekening is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. De definitieve inrichting van het openbare terrein en uiteindelijke plaats van bijvoorbeeld lantaarnpalen en ondergrondse containers wordt door de gemeente vastgesteld en aangelegd.

Koopsom V.O.N.

De koopsommen van de woningen zijn 'vrij op naam' (v.o.n.), dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met de verwerving van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- a) Grondkosten;
- b) Bouwkosten;
- c) Kosten garantieregeling Woningborg;
- d) Notariskosten betreffende leveringsakte (eigendomsoverdracht);
- e) Honoraria van architect, constructeur en andere adviseurs;
- f) Bouwvergunningkosten (tenzij sprake is van vergaande wijzigingen naar wens van koper);
- g) Eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen: water, elektra en riool;
- h) Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- i) BTW (thans 21%, indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd, zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).

Niet bij de koopsom zijn inbegrepen:

- a) Aansluiting, entree- en abonnementskosten kabelexploitant;
- b) Aansluiting en abonnement telefoon;
- c) Administratiekosten aanvraag levering water en elektra;
- d) Tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de Technische Omschrijving wordt beschreven;
- e) Kosten van het eventueel inschakelen van Vereniging Eigen Huis bij oplevering;
- f) Grondrente na vervullen opschortende voorwaarden met een percentage van 6% per jaar;
- g) De met de financiering van uw woning verband houdende kosten. Deze kosten kunnen zijn:
 - Kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (advieskosten, taxatiekosten, etc.);
 - Bouwrente en rente tijdens de bouw;
 - Notariskosten voor de hypotheekakte.

**Prijsstijgingen**

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van de wijzigingen in het BTW-tarief. Wijzigingen van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet verrekend.

Koop-/aannemingsovereenkomst

De koop van de woning wordt vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de verkrijger zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl de aannemer zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning en de initiatiefnemer van de Particuliere Ontwikkeling (PO), zich door ondertekening verplicht tot de levering van het daarbij behorende kavel. Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangen alle partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

Betalingsverplichting en rentevergoeding

De koopprijs is gesplitst in twee delen: de grondkosten en de aanneemsom. De grondkosten zijn in zijn geheel verschuldigd per datum van ondertekening van de koopovereenkomst, eventueel vermeerderd met rente. De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen. De wijze waarop de aanneemsom aan de koper in rekening wordt gebracht, is opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Na het gereedkomen van elk specifieke gedeelte van de woning, ontvangt u daarvoor de termijnnota. Deze nota's voldoet u uiterlijk 14 dagen na dagtekening. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de regeling die hiervoor in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen.

De eventuele verschuldigde rentevergoeding bij datum koop en de uitstelrente vanaf datum koop tot aan het notarieel transport, worden berekend overeenkomstig de rentepercentages vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Financiering

In de meeste gevallen zal het nodig zijn om een hypotheek af te sluiten voor de financiering van de woning. Wij adviseren u spoedig een hypotheekgesprek in te plannen. Voor de door u gewenste woning kunnen zij aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden in beeld brengen en de bijbehorende woonlasten voor u uitrekenen.

Notaris

Voor de eigendomsoverdracht is een projectnotaris geselecteerd. Dit is Westvest Notarissen te Delft. De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. U wordt daartoe door de notaris uitgenodigd. Voor de datum van overdracht ontvangt u van de notaris de afrekening waarop het totale, tot die datum verschuldigde bedrag is aangegeven en de tot dat moment verschuldigde rente.



Bij het notarieel transport worden in de meeste gevallen twee akten gepasseerd:

1. de akte van levering;
2. de hypotheekakte.

Oplevering

De uiterste datum van oplevering van uw woning wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen conform de aannemingsovereenkomst. Over de opleveringsprognose wordt u gedurende het bouwproces geïnformeerd. Het afgeven van prognoses is altijd strikt onder voorbehoud. Bij de start van de bouw is nog niet bekend hoeveel werkdagen zullen uitvallen, door bijvoorbeeld vorst of regen. Naarmate het bouwproces voortschrijdt kan de opleveringsprognose worden geconcretiseerd. Uiterlijk twee weken voor de definitieve oplevering wordt u daarover schriftelijk geïnformeerd. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan om in de koopakte een clause op te laten nemen, waarin u de datum van leegkomen variabel stelt. Natuurlijk geldt dit ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning. Naar aanleiding van de opleveringsbrief kunt u definitieve maatregelen treffen.

Herstel opleverpunten en onderhoudsperiode

Geconstateerde opleverpunten dienen binnen drie maanden na oplevering te worden hersteld. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit 'levende' materialen. Dat wil zeggen; materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals het in bouwtermen heet. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk scheurtjes kunnen ontstaan. Dat is op zich niets ernstigs, ze worden veroorzaakt door het uit de woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Al deze kleine dingen kunnen nooit helemaal voorkomen worden. Gebreken die zich voordoen dienen bij Bouwbedrijf HoornKley te worden gemeld.

Kopersoptielijst

Bij de verstrekte verkoopinformatie heeft u ook een kopersoptielijst ontvangen. Aan de hand van deze lijst kunt u uw woning naar eigen inzicht aanpassen en af (laten) werken. Voor de keuze van deze opties gelden vooraf bepaalde sluitingsdata (een sluitingsdatum is het uiterlijke moment dat u nog kopersopties kan doorgeven aan de kopersadviseur van de aannemer, indien u geen kopersopties doorgeeft voor de sluitingsdatum zijn de standaard contractstukken van toepassing). De door u gekozen kopersopties zullen als meerwerk gefactureerd worden en zijn niet inbegrepen in de aanneemsom van de woning.

De facturering van het meer-/minderwerk verloopt via Bouwbedrijf HoornKley. De persoonlijk kopersadviseur zal een afspraak met u maken om het traject van meer- en minderwerk met u te bespreken.

De sluitingsdata van de kopersopties zijn afhankelijk van de start bouw. Zodra deze startdatum bekend is, wordt de sluitingsdatum per keuzemoment definitief door ons vastgesteld.

**Kopersbegeleiding**

Gedurende het gehele bouwproces heeft u één aanspreekpunt voor alle vragen en opmerkingen over het bouwproces, het meer-/minderwerk, oplevering en dergelijke; dit is de kopersadviseur van Bouwbedrijf HoornKley, de aannemer. De kopersadviseur coördineert de afhandeling van de door u ingestuurde kopersoptielijst. Mocht u specifieke wensen hebben ten aanzien van meer- en minderwerk, dan kunt u contact opnemen met de kopersadviseur om samen te bezien wat de mogelijkheden zijn.

Tijdens de bouw zult u door middel van een nieuwsbrief op de hoogte worden gehouden van de vorderingen van de bouw en ander nieuws dat van belang is. Tijdens de afbouw van de woningen zal er door de kopersadviseur een zogenaamde kijkmiddag worden georganiseerd om u een beeld te geven van de stand van zaken. Voorafgaand aan de oplevering zult u in de gelegenheid worden gesteld om de woning te schouwen. Dat is ook een geschikt moment om de maten op te nemen ten behoeve van de stoffering en nadere afwerkingen.