

Leuk dat je belangstelling hebt in een woning in Linck in de Binck. Dit project wordt ontwikkeld en gebouwd door ERA Contour. Met deze wegwijzer bij aankoop informeren wij je over de gang van zaken bij de aankoop van een woning in Linck.

Inleiding

Linck wordt gerealiseerd aan de hoek van de toekomstige Capellelaan en de Callistoweg in Den Haag, tegenover de Fokkerkade. Het project bestaat in totaal uit 77 lofts, appartementen, maisonnettes, commerciële- (b.v. horeca) en kantoorruimte .

De verkoopdocumentatie is online beschikbaar

Uitgebreide informatie over de koopappartementen in Linck is te vinden op de website: www.linckindebinck.nl. Je kunt daar de prijslijst, een weergave van het gebouw met daarop alle bouwnummers en de plattegronden van alle voorkomende woningtypen bekijken en downloaden. Ook vind je er informatie over het afwerkingsniveau (technische omschrijving) en de brochure. Uiteraard is de brochure ook verkrijgbaar bij de makelaars en tijdens de inloopavond bij Capriole Café op dinsdag 23 november (18.00-21.00 uur). Je ontvangt hiervoor een aparte uitnodiging om je aan te melden.

Interesse in een appartement?

Zo kan je je inschrijven

Zie je jezelf al wonen in Linck? Dan vernemen we graag waar jouw voorkeur naar uit gaat. Vanaf donderdag 18 november 15.00 uur kun je je online inschrijven op de website van Linck (www.linckindebinck.nl/inschrijven). Je kan maximaal 6 voorkeuren doorgeven.

Als je jouw persoonsgegevens volledig hebt ingevuld, je voorkeur(en) voor een bouwnummer hebt doorgegeven en akkoord bent gegaan met de inschrijfvoorwaarden,

kun je jouw online inschrijving verzenden. Je ontvangt een bevestiging op het door jou ingevulde e-mailadres. Heb je vragen over de online inschrijving of kom je er niet helemaal uit? Neem dan contact op met één van de makelaars. De contactgegevens vind je onderaan dit document.

Online inschrijven is mogelijk tot dinsdag 30 november 15.00 uur.

Op de website vind je ook de toelichting op de inschrijfprocedure. Krijg je een woning toegewezen? Dan word je vanaf vrijdag 3 december geïnformeerd door de makelaar. Ook wanneer je geen woning toegewezen hebt gekregen, word je hiervan via de mail op de hoogte gesteld. Wat je vanaf dat moment kan verwachten, leggen we hieronder graag uit.

Hoe ziet het proces na de toewijzing eruit?

Eerste gesprek met de makelaar

Wanneer je een woning hebt toegewezen gekregen, word je uitgenodigd voor een eerste gesprek met de makelaar. 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 concept koop-/aannemingsovereenkomst, de verkooptekeningen en informatie over de opties die worden aangeboden om van het huis echt jouw thuis te maken. Daarnaast geeft de makelaar uitgebreide informatie over het project en alle facetten die met de aankoop van een nog te bouwen woning te maken hebben.

Het berekenen van je financiële mogelijkheden

Als je een huis koopt, sluit je in de meeste gevallen

een hypotheek af. Maar wat kan je maximaal lenen? En welke hypotheeklasten zijn verantwoord? Voor het antwoord op dit soort vragen is jouw financiële situatie bepalend.

Het indienen van een financiële toets is onderdeel van de inschrijfprocedure van Linck. Een financiële toets is het maken van een berekening door een hypotheekverstrekker om te kijken of een appartement in Linck past binnen je financiële mogelijkheden. Meer informatie hierover vind je op de site in het document "Toelichting procedure inschrijving".

Heb je nog geen financiële toets laten uitvoeren? Dan kan dat ook via Aandacht Hypotheken en Frisia Hypotheken. Beide partijen zijn als adviseur betrokken bij Linck. Het eerste gesprek is een oriënterend gesprek en hier worden geen kosten voor in rekening gebracht. Maak dus nu een afspraak met één van de adviseurs via onderstaande contactgegevens. Vermeld bij de afspraak dat je voor het project Linck in de Binck komt. Je kunt uiteraard ook kiezen voor een eigen financieel adviseur.

Contactgegevens hypotheekadviseurs:

Aandacht Hypotheken

Statenlaan 128

2582 GW Den Haag

T: 070-322 33 72

E: info@aandachthypotheken.nl

Frisia Hypotheken

Javastraat 1a

2585 AA Den Haag

T: 070-342 01 51

E: info@frisiahypotheken.nl

Erfpacht

De woningen in Linck worden aangeboden op basis van erfpacht. Dat betekent feitelijk dat je eigenaar wordt van de woning maar dat de grond eigendom blijft van de gemeente Den Haag. Voor het recht om de grond van de gemeente Den Haag te gebruiken, betaal je een vergoeding: de zogeheten erfpachtcanon.

Erfpachtcanon

Jaarlijks stelt de gemeente aan de hand van de ontwikkeling van de rente per 1 januari voor dat jaar een canonpercentage vast. De erfpachtcanon wordt steeds na 5 jaar geïndexeerd op basis van de rentestand op dat moment. De hoogte van de (jaar)canon voor 2021 voor Linck is terug te vinden in de prijslijst.

Erfpacht afkopen

Koop je een woning in Linck, dan zijn er de volgende twee mogelijkheden:

1. *Kopen van de woning met erfpacht - met betaling van half jaarlijkse canon.* In dit geval huur je als het ware de grond van de gemeente. Je krijgt de grond waarop de woning staat in erfpacht en betaalt hier een halfjaarlijkse canon voor. Deze canon wordt per halfjaar achteraf geïncasseerd.
2. *Kopen van de woning met erfpacht - eeuwigdurend afgekochte erfpachtcanon.* Bij eeuwigdurende afkoop van de erfpacht wordt bij de aankoop van de woning eenmalig een bedrag betaald om het erfpacht af te kopen. Dit houdt in dat je als eigenaar van de woning nooit werkelijk eigenaar zult worden van de grond, maar dat de eigenaar van de grond (in dit geval dus de gemeente Den Haag) geen periodieke canon in rekening zal brengen.

Erfpacht en financiering

Het grote voordeel van wonen op erfpacht is dat je de grond niet hoeft te kopen. De totale koopsom van de woning is daardoor lager dan wanneer je een woning koopt op eigen grond. Een ander voordeel is dat de canon voor de eigen woning, net als hypotheekrente, fiscaal aftrekbaar is van de belasting.

Houd bij het berekenen van de hypotheek ook rekening met de kosten voor het afbouwen van de woning

Let bij het inschatten van de totale kosten voor de aankoop van je woning ook op de kosten die je maakt voor het verder naar 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. Bijvoorbeeld extra budget voor vloer- en wandafwerking, gordijnen en verlichting.

Droomhuis gevonden? Dan kan de koop-/aanneemovereenkomst worden getekend

Wanneer je besluit een woning in Linck aan te kopen, maakt de makelaar een vervolgspraak voor het ondertekenen van de koop-/aanneemovereenkomst. De koop-/aanneemovereenkomst regelt de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht, eventueel de afkoop van de canon en omvat alle bepalingen over de bouw van de woning en de betaling daarvan in termijnen. Nadat je de koop-/aanneemovereenkomst hebt getekend, wordt deze ook door ERA Contour ondertekend. Je ontvangt via de makelaar een kopie van de door ons beiden ondertekende overeenkomst. De getekende originele koop-/aanneemovereenkomst wordt via de makelaar aan 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 ERA Contour om het appartementsrecht te leveren en de woning te bouwen. De koopsom betaal je, samen met eventueel vervallen termijnen van de aanneemsom, tijdens de levering bij de notaris.

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

Nadat je de koop-/aanneemovereenkomst hebt ondertekend, wordt het contact met de makelaar overgenomen door de wooncoach van ERA Contour. Tijdens het hele keuzetraject en het bouwproces heb je

een wooncoach die het vaste aanspreekpunt is voor al jouw vragen. De wooncoach informeert je over het verdere proces na aankoop en de tijd die daarmee gemoeid zal zijn.

In de “Bouwdroom” wordt uitgelegd wat je in het vervolgproces tot aan de start van de bouw kunt verwachten.

Juridische informatie

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

Drost Juten Notarissen is de projectnotaris voor het project Linck. Als aan de opschortende voorwaarden van de koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan en wanneer de start bouw definitief is, 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:

Drost Juten Notarissen

Nassauplein 36

2585 ED Den Haag

T: 070 – 342 51 00

E: info@drostjuten.nl

Vereniging van Eigenaren

Om een appartementencomplex te verkopen, wordt het juridisch opgesplitst in kleinere stukken, aparte appartementsrechten. Deze splitsing verwerkt de notaris in een splitsingsakte. Zo kunnen de appartementen los van elkaar verkocht worden.

Volgens de wet moet er bij iedere splitsing ook een vereniging van eigenaren (VvE) opgericht worden. De vereniging wordt bij verkoop van de appartementen gevuld met leden; elke nieuwe eigenaar wordt automatisch lid. Tussentijds opzeggen kan niet. Pas als je je huis verkoopt, stopt het lidmaatschap.

Ook voor de woningen in Linck wordt een VvE opgericht. Je bent als koper gedeeld eigenaar van het appartementencomplex en daarmee ook gedeeld verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan, ieder voor een vastgesteld deel. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud, het behartigen van het gezamenlijke belang van alle eigenaren, het beheer van het gebouw en zorgt er ook voor dat er genoeg financiële middelen zijn voor groot onderhoud. Daarnaast zorgt de VvE voor verzekeringen van het gebouw. Op deze manier staat het gebouw er altijd netjes, goed verzorgd én groen bij. In de aktes van de notaris staat omschreven waarvoor de VvE verantwoordelijk is. Voor het beheer en onderhoud betaal je een maandelijkse bijdrage aan de VvE.

Prijsstijgingen

De in de koop-/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

De koopsom bestaat uit de grond-, ontwikkelings- en bijkomende kosten zoals benoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. 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 je woning wordt afgebouwd

Linck 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 gaan er vanuit dat je nu een goed beeld hebt van alle zaken rond de aankoop van een woning in Linck in de Binck. Heb je nog vragen over de procedure, over de financieringsmogelijkheden of over andere zaken? Neem dan contact op met een van de makelaars:

Contactgegevens makelaar:

Nelisse Makelaarsgroep

Statenlaan 128

2582 GW Den Haag

T: 070-350 14 00

E: nieuwbouw@nelisse.nl

Frisia Makelaars

Javastraat 1a

2585 AA Den Haag

T: 070-342 01 01

E: nieuwbouw@frisiamakelaars.nl

We zien je inschrijving graag tegemoet!

Het team van Linck in de Binck