

VAN DROMEN NAAR WONEN

Rotterdam, 12 juli 2016

Geachte heer/mevrouw,

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning in ons project Nieuw Rhijnzicht!

Het kopen van een huis is een spannende en bijzondere gebeurtenis. Want of het nu uw eerste huis is of niet, bij de aanschaf van een woning komt heel veel kijken. U gaat aan de slag met allerlei zaken waar u niet dagelijks mee te maken heeft. Zoals het afsluiten van een hypotheek en de juiste verzekeringen. Maar ook het nadenken over de verschillende indelingsmogelijkheden en het uitkiezen van een keuken en badkamer.

Om uw huis zoveel mogelijk af te stemmen op uw wensen hebben wij een uitgebreid pakket van keuzemogelijkheden voor u voorbereid. Het is een goed idee om deze map goed door te nemen en na te denken over de lijst met mogelijkheden. Hebt u een keuze uit de lijst kunnen maken? Geef uw wensen dan op bij de makelaar, zodat zij deze mee kan nemen in uw overeenkomst. Hebt u daar nog vragen over? Neemt u dan gerust contact met de makelaar op.

Nadat de aanneemovereenkomst door u en door ons is getekend, nodig ik u uit voor een persoonlijke kennismaking. Tijdens dat gesprek krijgt u een toelichting op het proces dat wij samen de komende tijd gaan doorlopen. Een overzicht vindt u op de volgende pagina. Ook ga ik in op de spelregels en de beslismomenten die voor u van belang zijn. Wij gaan u namelijk vragen om tijdig een aantal beslissingen te nemen.

Alles om het u gemakkelijk te maken, zodat u vooral kunt genieten van deze bijzondere tijd.

Voor alle vragen over de realisatie van uw woning ben ik uw aanspreekpunt van Dura Vermeer. Heeft u andere vragen? Verderop in deze map staan de contactgegevens van de partijen bij wie u deze vragen het beste kunt stellen.

Voor nu wens ik u alvast veel plezier in de aankomende bouwperiode van uw nieuwe (t)huis! U gaat een nieuwe tijd tegemoet, leven op een andere plek, wonen in een ander huis!

Met vriendelijke groet,
Dura Vermeer

Sandra Chrispijn
Kopersadviseur

PS: wilt u mij alstublieft informeren als uw adres, telefoonnummer en/of e-mail wijzigen? Dan kan ik u altijd op de goede manier bereiken.

12 juli 2016

VAN DROMEN NAAR WONEN

Belangrijke stappen vanaf de aankoop tot aan de oplevering van uw huis

Stap 1: Gesprek met uw makelaar

Bij uw makelaar heeft u de overeenkomst(en) getekend en heeft u uw keuze gemaakt voor het eventueel vergroten van uw woning en/of voor het wijzigen van de gevelindeling. Deze keuzes zijn in dat geval opgenomen in uw aanneemovereenkomst.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Overeenkomsten' en 'Woonwensen'.

Stap 2: Afspraak met uw kopersadviseur

De kopersadviseur neemt de stappen van koop tot aan de oplevering van uw woning met u door en voorziet u van advies over de afwerking van uw woning op basis van uw woonwensen en het aangeboden meer- en minderwerk.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Woonwensen' en 'Showrooms'.

Stap 3: Afwerken van uw woning

Uw definitieve keuze uit het meer- en minderwerk geeft u door aan uw kopersadviseur. Mocht u dat betreffende de vergrotende en gevelopties nog niet bij de makelaar hebben gedaan, dan geeft u deze ook door aan uw kopersadviseur. Uw keuze kunt u tot aan de sluitingsdatums aan ons doorgeven.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Woonwensen' en 'showrooms'.

Stap 4: De bouw van uw huis

Nu uw woning tot in de puntjes is uitgewerkt, kan de bouw beginnen!

U wordt door ons uitgenodigd om regelmatig op de bouw te komen kijken naar de voortgang.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Goed geïnformeerd'.

Stap 5: Betalen

Zodra de bouw is gestart, ontvangt u onze eerste factuur. Uw overeenkomst bevat een overzicht van alle betaaltermijnen. Wij rekenen erop dat u alle facturen, eventueel via uw geldverstrekker, op tijd betaalt.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Overeenkomsten'.

Stap 6: De oplevering

Tijdens de oplevering ontvangt de sleutel van uw woning; een belangrijk moment! Uiteraard zorgen wij ervoor dat de oplevering zorgvuldig verloopt en brengen wij u vroegtijdig op de hoogte van deze datum.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Oplevering en service'.

VAN DROMEN NAAR WONEN

INHOUD

CONTACTGEGEVENS

Verkoopteam
Showrooms

OVEREENKOMSTEN

Koop- en aannemingsovereenkomst
Facturatie

NOTARIËLE DOCUMENTEN

Leveringsakte
Bankgarantie

CONTRACTTEKENINGEN

Tekeningen
Maatvoering

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Wijzigingen tijdens de bouw

GARANTIE EN ZEKERHEID

SWK
Garantie- en Waarborgregeling
Garantie- en Waarborgcertificaat
Garantienormen
Wijzigingen na oplevering

WOONWENSEN

Basiskeuzelijst meer- en minderwerk
Individueel meer- en minderwerk
Sanitair en tegelwerk
Casco sanitair ruimten
Sluitingsdatums
Bevestiging meer- en minderwerk
Facturatie meer- en minderwerk

SHOWROOMS

Elektra
Verwarming
Keuken
Deuren
Facturatie

VAN DROMEN NAAR WONEN

GOED GEÏNFORMEERD

Informatievoorziening tijdens de bouw
Kijkmiddagen

OPLEVERING EN SERVICE

Kwaliteitsbeoordeling
Oplevering
Betalingen
Onderhoudstermijn
Opstalverzekering

Gas, elektra en water
Telefoon en televisie
EAN-codes
Verzegelen meterkast

VAN DROMEN NAAR WONEN

CONTACTGEGEVENS

Verkoopteam

ONTWIKKELAAR

BPD

Poortweg 2
Postbus 75
2600 AB Delft
Telefoon: 015 - 276 0400
www.bpd.nl

BOUWBEDRIJF

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV

Rotterdam Airportplein 21
Postbus 1986
3000 BZ Rotterdam
Telefoon: 010 - 280 8500
www.duravermeer.nl

MAKELAARS

BPD

Poortweg 2
2612 PA Delft
Telefoon: 015 - 276 0400
www.BPD.nl

De Leeuw Nieuwbouw Makelaardij

Rijnsburgerweg 100
2231 AG Rijnsburg
Telefoon: 071 - 405 1609
www.deleeuw.nl

NOTARIS

JHD Notarissen

J.L. van Rijweg 139xJHDxx
2713 HZ Zoetermeer
Telefoon: 079 - 353 9111
www.jhdnotarissen.nl

KOPERSADVIES

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV

Sandra Chrispijn
Rotterdam Airportplein 21
Postbus 1986
3000 BZ Rotterdam
s.chrispijn@duravermeer.nl

VAN DROMEN NAAR WONEN

Showrooms

ELEKTRA

Schipper & Zn. Electrotechniek

Langeweg 14

3244 HB Nieuwe Tonge

Telefoon: 0187- 651 777

www.schipperelectro.nl

VERWARMING

Giesbers & van der Graaf BV

Sevillaweg 52

3047 AL Rotterdam

Telefoon: 010 - 298 2323

www.giesbers.com

SANITAIR EN TEGELWERK

Dura Vermeer BV

Sandra Chrispijn

Surinameweg 17

2035 VA Haarlem

s.chrispijn@duravermeer.nl

VAN DROMEN NAAR WONEN

OVEREENKOMSTEN

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de makelaar is u gevraagd om twee overeenkomsten te tekenen voor de koop van uw woning: De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

Met het tekenen van deze overeenkomsten koopt u de grond (koopovereenkomst) en geeft u opdracht tot de bouw van een woning (aannemingsovereenkomst).

U verplicht zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de overeenkomsten zijn regels opgenomen die betrekking hebben op:

- Tijdstip van eigendomsoverdracht van grond en huis;
- Wijze van betaling;
- Moment van oplevering.

Als de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u een kopie van beide overeenkomsten. De originele exemplaren worden naar de notaris gestuurd, zodat hij de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen dat is gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden leest u in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Bij iedere koop- en aannemingsovereenkomst hoort een eigen algemene toelichting en daarnaast de standaard algemene voorwaarden. Daarin worden voor de koop en bouw van woningen onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn.

Voorbeelden daarvan zijn:

- Gevolgen van wijzigingen in de bouw;
- Controle op uitvoering.

De koopsommen van de woningen zijn vrij-op-naam (V.O.N.).

Dit wil zeggen dat onder andere de volgende kosten zijn inbegrepen:

- Geldende BTW percentage (indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal volgens de wettelijk regels tussen de partijen verrekening plaatsvinden)
- Omgevingsvergunning;
- Garantierегeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- Makelaarscourtage verkoper;
- Eenmalige huisaansluiting elektra, gas, water en CAI tot in de meterkast;
- Notariskosten ten behoeve van de akte betreffende juridische levering.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Niet inbegrepen zijn:

- Entreekosten kabelexploitant;
- Administratiekosten aanvraag levering gas, water en elektra;
- Tuinaanleg en beplanting zover deze niet in de technische Omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn::

- Kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening;
- Hypotheekrente en eventuele bouwrente;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

De aannemingsovereenkomst wordt opgesteld conform het modelcontract van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarnaast is een aantal aanvullende artikelen opgenomen welke specifiek betrekking hebben op dit project. De in de overeenkomsten vermelde bijlagen, zoals tekeningen en technische omschrijving maken (mits van toepassing) onderdeel uit van deze overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de SWK Garantie- en Waarborgregeling (zie ook het onderdeel "Garanties en Zekerheid" in deze map).

VAN DROMEN NAAR WONEN

Facturatie

Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, wordt door de geldverstrekende instantie het door u geleende bedrag gestort op een depotrekening. Op deze rekening wordt het geld voor de grondkosten, aanneemsom en verschuldigde rente 'geparkeerd'. Naarmate de bouw van uw woning vordert, kunnen de grond- en termijnnota's vanaf deze rekening betaald worden.

De grondkosten en de tot het moment van het notariële transport vervallen bouwtermijnen, worden bij de notaris betaald. Wij zijn gerechtigd om, zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst, rente in rekening te brengen. Deze kosten worden door de notaris voor u inzichtelijk gemaakt.

Na het notarieel transport ontvangt u de facturen van de vervallen termijnen van ons. Steeds wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur voor deze termijn en op twee momenten tijdens de bouw ontvangt u een factuur voor uw meer/minderwerk. Deze facturen stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker, zodat die voor betaling kan zorgdragen. Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op onze bankrekening moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zal verstrijken tussen het moment, waarop uw hypotheekverstrekker de betaling uitvoert en het moment waarop het bedrag op onze bankrekening wordt bijgeschreven.

Voor uw zekerheid dat gebreken die bij oplevering zijn geconstateerd en gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering van uw woning voordoen tijdig worden afgehandeld, hebben wij bij de notaris een bankgarantie gedeponeed. U hoeft dan niet zelf te regelen dat 5% van de aanneemsom bij de notaris gestort wordt op een depotrekening, maar kunt u vóór de oplevering de laatste termijn(en) volledig betalen.

Wanneer u tijdens het bouwproces langere tijd met vakantie gaat, dient u ervoor te zorgen dat eventuele termijnnota's en/of facturen voor het meer- en minderwerk binnen de gestelde termijn worden betaald.

VAN DROMEN NAAR WONEN

NOTARIËLE DOCUMENTEN

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van de grond en stelt de leveringsakte en de hypotheekakte op. De notaris nodigt u uit om de leveringsakte te ondertekenen, zodra is voldaan aan alle opschorten voorwaarden. Dit zijn de 'hobbels' die wij moeten nemen voordat de bouw kan starten, zoals het verkopen van voldoende woningen en het verkrijgen van de Omgevingsvergunning. Deze opschortende voorwaarden staan genoemd in uw overeenkomst.

U ontvangt een schriftelijke bevestiging als aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Die schriftelijke bevestiging noemen wij de Goednieuwsbrief.

Leveringsakte

Met de leveringsakte, ook wel transportakte of overdrachtsakte genoemd, gaat het eigendom van de grond over van de verkoper naar de koper. Het is de juridische levering van de woning. De feitelijke levering is de oplevering tussen de verkoper en koper.

In de leveringsakte zijn alle bindende voorwaarden omschreven die van belang zijn na het tijdstip van transporteren. Deze akte vormt het afrondende koopcontract.

De notaris zorgt voor inschrijving bij het Kadaster. In het Kadaster worden alle eigendomsaktes ingeschreven. Dit is een openbaar register, waar iedereen kan opvragen wie de eigenaar van een woning is. Zodra de eigendomsakte is ingeschreven, krijgt de koper een afschrift daarvan thuisgestuurd.

Bankgarantie

Voor de oplevering van de eerste woningen hebben wij een bankgarantie aangevraagd voor alle verkochte woningen en de bankgarantie wordt gedeponeerd bij de notaris.

De bankgarantie voor uw woning is geldig tot drie maanden na oplevering van uw woning. De geldigheid vervalt automatisch na deze periode. De notaris regelt vervolgens dat de bankgarantie verlaagd wordt tenzij u schriftelijk aan de notaris en aan ons te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven, omdat er gebreken bestaan. U dient hierbij aan te geven welk bedrag er nog vastgehouden moet worden. Dit bedrag moet in verhouding staan tot de herstelwaarde van het gebrek.

Mochten alle gebreken zijn verholpen, dan geeft u dit ook door aan de notaris zodat hij alsnog de bankgarantie kan laten vrijvallen voor uw woning.

VAN DROMEN NAAR WONEN

CONTRACTTEKENINGEN

De contracttekeningen maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Tekeningen

De situatietekening geeft de verkaveling van het project aan, de ligging van uw woning ten opzichte van het noorden en daar waar van toepassing wordt de erfafscheiding van/bij de kavels aangegeven.

Aan uw woning is een woningtype en bouwnummer toegekend. Deze zijn ook aangegeven op de situatietekening. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en/of de volgorde van oplevering. Hierover wordt u separaat geïnformeerd.

De plattegronden tonen de indeling van uw woning, inclusief bijbehorende maatvoering. De geveltekeningen tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de raam- en deurkozijnen en bijbehorende draairichting.

Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen en de positie van de installaties zijn indicatief. Deze zijn niet geschikt voor het bestellen van maatproducten, zoals meubels en stoffering. Wij raden u aan de juiste maatvoering ter plaatse op te meten. U krijgt hiervoor gelegenheid tijdens één van de Kopers-kijkmiddagen (zie ook hoofdstuk 'Goed Geïnformeerd').

VAN DROMEN NAAR WONEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De technische omschrijving vormt een onderdeel van uw koop-/aannemingsovereenkomst en beschrijft de standaard uitvoering en toepassing van de diverse materialen en installaties van uw woning.

De technische omschrijving is opgebouwd uit diverse onderdelen. Het eerste deel beschrijft de algemene bepalingen. Deel twee geeft de technische uitwerking aan. Als laatste is een aantal overzichtslijsten en -staten opgenomen.

Wijzigingen tijdens de bouw

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk aan u kenbaar via een erratum.

Het (eventuele) erratum maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.

VAN DROMEN NAAR WONEN

GARANTIE EN ZEKERHEID

SWK

Op uw woning is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing.
Wat betekent dit voor u?

SWK is destijds opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning financieel risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

In het geval wij tijdens de aanbouwperiode van de woning dus onverhoopt in financiële moeilijkheden komen, regelt SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij dat uw woning zonder meerkosten voor u wordt afgebouwd. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

De ondernemers worden jaarlijks door SWK op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl periodiek een extern ingenieurbureau steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. SWK voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Beoordeling en inschrijving van bouwplannen;
- Verwerking van aanvragen waarborgcertificaat;
- Afgeven van waarborgcertificaat;
- Klachtenregistratie en klachtenbemiddeling.

Garantie- en Waarborgregeling

SWK-garantie houdt in dat wij ons garant stellen dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Wanneer de woning bouwkundige mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op deze garantie en zijn wij, wanneer deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. SWK is belast met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling.

De SWK Garantie- en Waarborgregeling gaat drie maanden na oplevering in. In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een termijn korter dan zes jaar. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van garantie. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Voor meer informatie over SWK en de garantiebepalingen verwijzen wij u naar het bijbehorende documenten van SWK.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Garantie- en Waarborgcertificaat

U ontvangt van SWK het Garantie- en Waarborgcertificaat. Het certificaat is woninggebonden. Dit houdt in dat wanneer u in de toekomst uw woning verkoopt, de garantie automatisch overgaat op de volgende koper. Het Garantie- en Waarborgcertificaat hoeft dus niet overgeschreven te worden.

Indien u besluit tot het laten uitvoeren van 'minderwerk', vervalt uiteraard de SWK-garantie van dat betreffende onderdeel. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen te laten voldoen aan het Bouwbesluit verschuift dan van de aannemer naar de koper.

Garantienormen

Wij geven de garantie dat de woning zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- De Bouwbesluit-eisen voor nieuwbouwwoningen, die van toepassing zijn op de verkregen bouwvergunning;
- Constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn, onder normale omstandigheden, deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie en er in de garantieregeling geen beperkingen zijn opgenomen.

Wijzigingen na oplevering

Natuurlijk kunt u na oplevering van uw woning in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Hierbij dient u bij het (laten) uitvoeren van aanpassingen rekening te houden met de consequenties wat betreft de garantiebepalingen.

De door uzelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Dit geldt ook als u na oplevering wijzigingen aan uw installatie aanbrengt. De garantie op de installatie komt dan te vervallen.

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de 'zelfwerkzaamheden' aan uw woning na oplevering zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. Hierbij dient u het Bouwbesluit in acht te nemen. Voor meer informatie kunt u terecht op de website: www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm

VAN DROMEN NAAR WONEN

WOONWENSEN

Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal zaken anders zou willen indelen en/of wijzigen om uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Binnen de gestelde grenzen zijn wij u hierbij graag van dienst om voor oplevering uw wensen in uw woning uit te (laten) voeren.

Hieronder gaan wij uitgebreid in over de mogelijkheden die wij u hiervoor aanbieden.

Als u geen gebruik maakt van de meer- en minderwerkopties, dan wordt uw woning standaard afgewerkt volgens de contracttekeningen en de Technische Omschrijving.

Basiskeuzelijst meer- en minderwerk

Wij hebben voor u een aantal mogelijkheden voor verschillende aanpassingen van uw woning uiteengezet. Deze aanpassingen zijn opgenomen in onze 'basiskeuzelijst meer- en minderwerk' en betreffen o.a. diverse woninguitbreidingen, mogelijke indelingen, maar ook de mogelijke afwerkingen.

Uw keuze(s) voor woningvergroten opties en/of gevelwijzigingen heeft u al kenbaar gemaakt bij de makelaar. Het overige meer- en minderwerk onze basiskeuzelijst kunt u kenbaar maken tijdens het gesprek bij uw koperadviseur of uiterlijk voor de aangegeven sluitingsdatum naar ons toe te sturen. Het door u opgegeven meer- en minderwerk wordt vervolgens door ons verwerkt. Van al uw opdrachten ontvangt u van ons een bevestiging.

Al het opgegeven meer- en minderwerk wordt voor oplevering in uw woning aangebracht en vallen hiermee onder de garantie van het SWK.

Individueel meer- en minderwerk

Het is mogelijk uw woning aan te passen aan uw wensen waarvoor er in de basiskeuzelijst meer- en minderwerk geen optie is opgenomen. Misschien wilt u bijvoorbeeld ruimtes samenvoegen of een extra scheidingswand plaatsen. Samen bespreken wij uw individuele woonwensen.

Vanwege het procesmatige karakter van dit project, is het niet altijd mogelijk om andere opties dan wel aanpassingen aan uw woning, anders dan die in de basiskeuzelijst zijn vermeld, te kiezen. Individuele woonwensen die helaas niet uitgevoerd kunnen worden zijn onder andere:

- Wensen die in strijd zijn met het bouwbesluit;
- Wensen die in strijd zijn met de garantiebepalingen volgens SWK;
- Wensen met wijzigingen in de hoofdpzet van de installaties en in posities en afmetingen van leidingschachten en de meterkast;
- Wensen aan de gevels en aan de constructie van de woning (uitzondering hierop zijn de gevelwijzigingen die in de meer- en minderwerklijst);

Wensen die invloed hebben op de draagconstructie (behoudens eventuele dakvensters en/of dakkapellen).

VAN DROMEN NAAR WONEN

Sanitair en Tegelwerk

Uw nieuwe woning wordt standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte en in de badkamer zoals omschreven staat in de Technische Omschrijving. Wilt u de toiletruimte en badkamer naar uw eigen smaak inrichten, dan kunt u in onze eigen showroom terecht waar vier compleet ingerichte badkamers vol inspiratie staan opgesteld.

1. U geeft opdracht voor een sfeerpakket

In de showroom kunt u uit vier sfeerpakketten kiezen, te weten Sereen, Speels, Robuust en Design. Hierin zijn diverse prijsniveaus beschikbaar. Uw keuze wordt toegevoegd aan de opdrachtbevestiging.

2. U geeft opdracht voor 'mix and match'

Ook heeft u de mogelijkheid om sanitair en tegelwerk uit de verschillende pakketten samen te stellen en zo uw badkamer en/of toiletruimte helemaal naar eigen wens en smaak af te maken. Uw keuze wordt toegevoegd aan de opdrachtbevestiging.

3. U regelt zelf uw inrichting na oplevering

Past de aangeboden afwerking niet bij u of wilt u het gewoon liever zelf doen? Dan kunt u de badkamer en/of toiletruimte(n) casco op laten leveren. Casco betekent dat deze ruimten kaal worden opgeleverd waarbij de installatie op de standaard positie afgedopt worden (of op basis van de indeling zoals aangegeven op de contracttekening).

Uw keuze voor de indeling in combinatie met een casco uitvoering voegen wij toe aan de opdrachtbevestiging en brengen SWK op de hoogte dat op uw woning een beperkte garantie van toepassing is.

Randvoorwaarden casco uitvoering

Graag wijzen wij u erop dat het casco uitvoeren van uw badkamer en/of toiletruimte wel gevolgen heeft voor de garantie op uw woning:

- Wij kunnen geen garantie geven op materialen en/of installatie- en afbouw-werkzaamheden die niet door ons zijn toegepast/uitgevoerd. Wij kunnen daardoor niet aansprakelijk gesteld worden voor gebreken en/of schaden aan deze materialen en/of installatie- en afbouwwerkzaamheden;
- U vrijwaart ons voor aanspraken van derden (onder andere gemeente, nutsbedrijven, waarborgende instanties en opvolgende eigenaren) in verband met tekortkomingen, gebreken en/of schaden, die direct of indirect het gevolg zijn van de door u of namens u verrichte werkzaamheden;
- Na oplevering van uw woning dient u zelf te zorgen dat de ruimte(n) wordt afgebouwd zoals voorgeschreven in het bouwbesluit.

Wij geven geen tekeningen met maatvoering af van de installaties van de keuken en sanitaire ruimten. Een indicatie van de positie van de installatiepunten vindt u op de contracttekening van uw woning. Tijdens de inmeetdag kunt u de ruimten exact in (laten) meten, zodat u zeker bent van een goede aansluiting.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Sluitingsdatums

Wij hebben sluitingsdatums bepaald voor het verschillende meer- en minderwerk aan de hand van onze bouwplanning en de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden. Als wij voor deze sluitingsdatums uw opdracht(en) voor het meer- en minderwerk ontvangen, hebben wij voldoende tijd om uw meer- en minderwerk voor de bouw voor te bereiden voor een soepel verloop van het bouwproces.

Om uw gekozen meer- en minderwerk te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk dat u uw woonwensen zo vroeg mogelijk kenbaar maakt bij ons. Hoe eerder, hoe beter. De geldende sluitingsdatums geven wij u ten tijde van ons kennismakingsgesprek.

Onderwerp	Sluitingsdatum
Opdracht voor: Uitbouw; Dakkapellen/vensters;	Tijdens het tekenen van de aannemingsovereenkomst (tot uiterlijk 15 weken voor start bouw)
Opdracht voor: gevelwijzigingen	Tijdens het verkoopgesprek (tot uiterlijk 15 weken voor start bouw)
Inleveren aanvraag: Individueel meer/minderwerk	Tijdens het verkoopgesprek (tot uiterlijk 15 weken voor start bouw)
Opdracht voor: Ruwbouwopties begane grond	Nader te bepalen (tot uiterlijk 10 weken voor start bouw)
Opdracht voor: Indelingswijzigingen	Nader te bepalen (tot uiterlijk 10 weken voor start bouw)
Opdracht voor showrooms	Nader te bepalen (tot uiterlijk 10 weken voor start bouw)

Ontvangen wij pas na een sluitingsdatum uw opdracht voor meer- en minderwerk dan kan het voorkomen dat wij uw opdracht niet meer kunnen uitvoeren.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Bevestiging meer- en minderwerk

Al het door u gekozen meer- en minderwerk (inclusief eventuele offertes van de door ons geselecteerde showrooms) wordt verwerkt in een totaaloverzicht. U ontvangt dit overzicht met het verzoek deze goed te controleren, voor akkoord te ondertekenen en retour te zenden. Vervolgens worden alle uitvoerende partijen over uw in opdracht gegeven meer- en minderwerkopties geïnformeerd.

Omdat er verschillende sluitingsdatums zijn, ontvangt u meerdere malen een opdrachtbevestiging ter goedkeuring. Zo hebben zowel u als wij actueel overzicht of uw meer- en minderwerk correct verwerkt is.

Let op: Alleen schriftelijke opdrachten voor het meer- en minderwerk zijn geldig!

Facturatie meer- en minderwerk

Het gekozen meer- en minderwerk wordt rechtstreeks aan u gefactureerd, inclusief de eventuele offerte van de door ons geselecteerde showrooms.

Het meer- en minderwerk wordt in rekening gebracht volgens de termijnregeling van SWK:

- 25% van het totaalbedrag van het in opdracht gegeven meer- en minderwerk (inclusief showroomoffertes), worden bij opdracht in rekening gebracht;
- De resterende 75% wordt vlak voor oplevering in rekening gebracht.

Meer- en minderwerk wordt met elkaar verrekend. Wanneer het totale bedrag negatief is, vindt de verrekening bij oplevering plaats.

Alle gecommuniceerde bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Wijzigingen ten aanzien van de voorgeschreven btw-tarieven worden met u verrekend.

VAN DROMEN NAAR WONEN

SHOWROOMS

Om verder invulling te geven aan uw wensen zijn er voor de afwerking in uw woning door ons onderstaande showrooms geselecteerd. In de betreffende showroom kunt u uw wensen kenbaar maken en bespreken met de adviseur van de showroom.

Deze showrooms zullen u zelf benaderen wanneer zij gereed zijn om u te woord te staan. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de sluitingsdatums. Naar aanleiding van uw bezoek zal een passende offerte worden gemaakt. Eventuele installatieaanpassingen volgend uit uw keuze, worden eveneens in de offerte verwerkt.

Wanneer de offerte aan uw wensen voldoet en u uw keuze graag gerealiseerd wilt zien in uw woning, dan vragen wij u de offerte voor de aangegeven sluitingsdatum te ondertekenen en terug te sturen naar de betreffende showroom. De showroom draagt zorg voor verzending van uw definitieve offerte naar ons. Vervolgens ontvangt u van ons een nieuwe opdrachtbevestiging.

Om u zo goed mogelijk te kunnen helpen vragen wij u om vooraf een afspraak met de desbetreffende showroom te maken. De adviseur kan dan voldoende tijd voor u reserveren. Houd er rekening mee dat het bezoeken van een showroom ongeveer een halve dag van uw tijd vraagt.

Elektra

Uw woning wordt voorzien van een elektrische installatie. In de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen staat omschreven welke elektravoorzieningen er worden aangebracht.

Wilt u hier wijzigingen of toevoegingen op aanbrengen, dan kunt u in de showroom van onze elektra-installateur terecht. U kunt hierbij denken aan extra wandcontactdozen, loze leidingen, extra groepen in de meterkast of ander schakelmateriaal.

De elektrische installatie, inclusief eventueel gekozen opties, wordt vóór oplevering in uw woning aangebracht. De aanpassingen van de elektrische installatie vallen daardoor ook onder de garantie van SWK.

Verwarming

Standaard is uw woning voorzien van een verwarmingsinstallatie zoals omschreven in de Technische Omschrijving en aangegeven op de verkooptekeningen.

Wilt u hier wijzigingen of toevoegingen op aanbrengen, dan kunt u in de showroom van onze verwarming--installateur terecht. U kunt hierbij denken aan een aanpassing van de temperatuurregeling, uitbreiding dan wel aanpassing van de verwarming.

De verwarmingsinstallatie, inclusief eventueel gekozen opties, worden vóór oplevering in uw woning aangebracht. De aanpassingen van de verwarmingsinstallatie vallen daardoor ook onder de garantie van SWK.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Keuken

Uw woning wordt standaard geleverd zonder keuken. De wanden worden onafgewerkt opgeleverd, dus zonder tegel- en/of spuitwerk. In de keukenruimte worden installatiepunten aangebracht als omschreven in de Technische Omschrijving waarbij de water aan- en afvoerleidingen worden afgedopt op plintniveau.

U kunt bij ons een offerte aanvragen voor het aanpassen van de water- en gasinstallatie in de keukenruimte. Wij kunnen alleen een duidelijke offerte uitbrengen als wij van u keukeninstallatietekeningen ontvangen. Deze keukeninstallatietekeningen met aanvullende gegevens moeten dan wel volledig zijn en tijdig aangeleverd worden.

Installatietekening

De installatietekeningen dienen minimaal aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Plattegrond en aanzichttekeningen voorzien van alle aansluitpunten (ook de standaard installatiepunten zoals bijvoorbeeld (licht)schakelaars en de wandcontactdozen boven het aanrecht);
- Vermelding van het bouwnummer, de projectnaam en een datum op iedere pagina;
- Maatvoering van kookeilanden / vrijstaande gedeelten vanuit één bouwkundige wand;
- Maatvoering van alle installatiepunten vanuit één bouwkundige wand inclusief de hoogtes;
- Bijlage met omschrijving van de installatiepunten en wanneer van toepassing met de aansluitwaarden;
- De documenten dienen duidelijk leesbaar en in het Nederlands te worden ingediend.

Aanvraag

Omdat de installaties bij verschillende installateurs zijn ondergebracht en het uitwerken van een offerte relatief veel tijd in beslag neemt, kunt u eenmalig een offerte bij ons aanvragen. Na de sluitingsdatum kunnen wij geen nieuwe aanvragen of aanpassingen meer in behandeling nemen. Als op grond van uitvoerbaarheid, normen en/of regelgeving uw keukenopstelling niet mogelijk is, kunnen wij helaas geen offerte uitbrengen.

De volgende wijzigingen worden niet door ons geoffreerd:

- Aanpassingen in de elektrische installatie, inclusief eventuele aanpassing van de groepenkast (dit kunt u afstemmen met onze elektricien);
- Verplaatsen afzuigpunt/ventilatiemondjes van de mechanische ventilatie;
- Aanbrengen van een dak- of geveldoorvoer;
- Aanbrengen van spuit- of stucwerk op de wanden.

Opdracht

Uw opdracht kunt u geven door het ondertekenen van de door ons uitgebrachte offerte. Alleen dan kan uw opdracht uitgevoerd worden. U ontvangt van ons een bevestiging van de door u in opdracht gegeven offerte.

VAN DROMEN NAAR WONEN

De offerte is uitsluitend bestemd voor de opdracht van de installatiewijzigingen. Wij verzoeken u eventuele opmerkingen en vragen apart aan ons door te geven en deze niet op de offerte te schrijven.

Als u ons geen opdracht heeft gegeven voor aanpassingen van de installatie in de keukenruimte, dan bent u na oplevering zelf verantwoordelijk voor eventuele installatietechnische en/of bouwkundige aanpassingen.

Wij geven geen tekeningen met maatvoering af van de standaard keukeninstallatie. Een indicatie van de maatvoering van de installatiepunten vindt u op de contracttekening van uw woning. Tijdens de inmeetdag kunt u de ruimten exact in (laten) meten, zodat u zeker bent van een goede aansluiting.

Deuren

In de Technische Omschrijving staat omschreven welke binnendeuren, binnendeurkozijnen en deurgarnituur er worden aangebracht.

Wilt u dit naar eigen smaak aanpassen, dan kunt u hiervoor in de digitale showroom van onze deurenleverancier terecht. U ontvangt hiervoor een website adres met inloggegevens die wij aan u kenbaar maken zodra de website helemaal is ingericht. Via deze website kunt u uw keuzes maken voor alternatieve binnendeuren, -kozijnen en/of deurbeslag. Ook als u maar één onderdeel wenst te wijzigen, is de website de manier om dit in opdracht te geven.

Zodra u klaar bent met uw keuzes kunt u uw bestelling plaatsen en ontvangt u per e-mail een bevestiging van uw keuzes. Op hetzelfde moment ontvangen wij dezelfde bevestiging en zullen wij uw keuzes verwerken ten behoeve van de uitvoering. De keuzes voegen wij toe aan de opdrachtbevestiging met uw overige meer- en minderwerk.

Facturatie

Het meerwerkbedrag van het sanitair, tegelwerk, elektra, verwarming, binnendeuren en/of de eventuele installatiekosten uit de keukenofferte worden rechtstreeks door ons aan u gefactureerd, onder dezelfde condities als het overige meer- en minderwerk..

De betaling van de keuken (keukenmeubel, apparatuur etc.) wordt rechtstreeks aan u gefactureerd door de keukenleverancier en hiervoor gelden de betalingsvoorwaarden van de keukenshroom.

VAN DROMEN NAAR WONEN

GOED GEINFORMEERD

Natuurlijk wilt u weten hoe het met de bouw van uw nieuwe woning is gesteld. Daarom houden wij u gedurende het bouwproces op verschillende manieren op de hoogte van de stand van zaken.

Informatievoorziening tijdens de bouw

Wij informeren u tijdens het bouwproces over de voortgang van de bouw via e-mail, nieuwsbrieven en via de sociale media. Ook over eventuele noodzakelijke wijzigingen en andere interessante informatie houden wij u via deze kanalen op de hoogte.

Kijkmiddagen

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Wij begrijpen dat u het leuk vindt om de bouw op de voet te kunnen volgen. Daarom stellen wij u als koper toch in de gelegenheid uw toekomstige woning tijdens de bouw te bezichtigen. Wij organiseren daarvoor op de bouwlocatie een aantal kijkmiddagen. Tijdens deze middagen wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u veilig de bouw kunt betreden. Op deze kijkmiddagen is het bouwterrein enkel toegankelijk voor de één of twee volwassen koper(s). Alleen op speciale familiekijkdagen zijn ook (de) kinderen, familie en vrienden welkom op het bouwterrein.

Eén van de kijkmiddagen - de Inmeetmiddag - is speciaal bedoeld om, eventueel samen met uw leveranciers, maten op te nemen voor meubels, stoffering en apparatuur.

Natuurlijk zijn deze dagen ook een mooie gelegenheid om uw nieuwe burens te ontmoeten. Te zijner tijd ontvangt u voor de verschillende kijkmiddagen een uitnodiging.

VAN DROMEN NAAR WONEN

OPLEVERING EN SERVICE

En dan is het moment daar!

U hebt uw spullen misschien al zo veel mogelijk ingepakt in verhuisdozen, uw huur opgezegd of huidige woning verkocht en staat klaar om aan de slag te gaan in uw nieuwe woning. Tijd om te gaan opleveren.

Kwaliteitsbeoordeling

Eén à twee weken voor de oplevering organiseren wij een laatste kijkdag, genaamd voorschouw. Tijdens deze dag heeft u de gelegenheid uw woning kwalitatief te beoordelen. Eventuele tekortkomingen, kunt u op het daarvoor bestemde formulier vermelden en direct na afloop afgeven bij de uitvoerder in de bouwkeet.

Graag willen wij u erop wijzen dat op het moment van deze laatste kijkdag een aantal zaken in de woning nog niet volledig zijn afgewerkt, dan wel ontbreken, zoals badkameraccessoires en kranen. In verband met de diefstalgevoeligheid worden deze onderdelen pas vlak voor oplevering aangebracht.

Oplevering

Minimaal twee weken voor oplevering van uw woning ontvangt u de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering. Tijdens de oplevering doorloopt een vertegenwoordiger van ons samen met u kritisch de hele woning. Wij leveren de woning 'bezemschoon' op, behalve het sanitair, de tegels en ramen; deze worden 'schoon' opgeleverd.

Tijdens de oplevering van de woning worden de gesignaleerde gebreken op het Proces-verbaal van oplevering genoteerd. Aan het einde van de oplevering wordt door u en onze vertegenwoordiger het Proces-verbaal ondertekend. U krijgt hiervan een exemplaar.

U kunt zich bij de oplevering op eigen initiatief, laten vertegenwoordigen door een adviseur van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Wanneer u ervoor kiest zich te laten vertegenwoordigen door een bouwkundig adviseur, zal ook uw vertegenwoordiger een lijst met opleverpunten opstellen. Deze lijst is echter niet rechtsgeldig.

Het 'Proces-Verbaal van Oplevering' wordt twee keer door u ondertekend. De eerste keer bij de oplevering van de woning, de tweede keer nadat alle punten zoals vermeld in het Proces-verbaal naar tevredenheid zijn hersteld of verholpen.

Indien u een keuken heeft gekozen in de projectshowroom, dan wordt deze na oplevering van de woning direct aan u geleverd en geplaatst. In het Proces-verbaal zal daarom geen melding worden gedaan van de keuken.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Betalingen

De overhandiging van de sleutels kan alleen plaatsvinden als alle betalingen zijn voldaan. Op het moment dat u van ons de uitnodiging voor de oplevering ontvangt, ontvangt u ook de laatste facturen van de bouwtermijnen en het meer- en minderwerk.

Houdt u er rekening mee dat het twee weken kan duren voordat betalingsopdrachten zijn verwerkt. Wij raden u daarom aan de opleveringsdatum tijdig door te geven aan uw bank of hypotheekverstrekker. Wanneer er alleen sprake is van minderwerk, dan wordt dit bedrag door ons bij oplevering naar u overgemaakt.

Onderhoudstermijn

Alle punten zoals vermeld in het 'Proces-Verbaal van Oplevering' dienen binnen drie maanden na oplevering verholpen te zijn. Voor een spoedig verloop van de herstelwerkzaamheden, dient u de ondernemer de gelegenheid te geven tot herstel van de gebreken. Het tijdstip van de herstelwerkzaamheden zal tijdig aan u worden meegedeeld. De herstelwerkzaamheden en de controle daarvan vinden plaats op reguliere werkdagen tijdens werkuren.

Alle tekortkomingen die u in de drie maanden na oplevering signaleert, kunt u schriftelijk melden aan ons.

Na de onderhoudstermijn gaat de SWK-garantie in.

Opstalverzekering

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst en de daarop volgende juridische levering, bent u eigenaar van de grond. Gedurende het bouwproces zijn wij verantwoordelijk voor de woning.

Vanaf het moment van oplevering neemt u de verantwoordelijkheid (risico) voor de woning over. Wij adviseren u de opstalverzekering voor uw nieuwe woning op de dag van oplevering te laten ingaan.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Gas, elektra en water

Bij oplevering is uw woning voorzien van alle technische installaties en bijbehorende meters. Tijdens de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen en vermeld op het Proces-Verbaal van Oplevering. De kosten voor de verbruikte energie tot het moment van oplevering komen voor rekening van de ondernemer.

Door de vrije energiemarkt (sinds 2004) kunt u echter zelf bepalen bij welke maatschappij u de levering van gas en elektra regelt. Na oplevering zullen wij het contract met de energieleverancier beëindigen. U dient zelf uiterlijk binnen 10 dagen na oplevering van uw woning uw verhuizing te melden bij uw energieleverancier.

Voor de levering van drinkwater geldt geen vrije markt.

Telefoon en televisie

In de woning worden er loze aansluitingen aangebracht voor telefoon en televisie. Houdt hierbij rekening dat er standaard geen vast KPN-aansluiting in de meterkast aanwezig is. Wanneer u gebruik wilt maken van een vaste telefoonaansluiting dan vraagt u dit aan bij KPN, waarna zij alsnog de aansluiting tot in uw meterkast verzorgen.

EAN codes

Wanneer u zich aanmeldt bij uw energieleverancier of als u naar een andere energieleverancier wilt overstappen, heeft uw leverancier een EAN-code nodig om dit voor u te regelen. Iedere gas- en elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft zijn eigen EAN-code.

Wij informeren u tijdig over:

- Het nieuwe adres van uw woning;
- De EAN-codes voor gas en elektra;
- De leveranciers voor het drinkwater en voor het radio/tv-sigitaal.

Verzegelen meterkast

Het kan zijn dat bepaalde leveranciers van energie de meter bij oplevering verzegelen. Dit wordt gedaan indien de aansluiting wel door ons is aangevraagd en de meter is geplaatst, maar geen (andere) leverancier bekend is dan wel door u gemeld is.

Zodra u alsnog de leverancier kenbaar heeft gemaakt, wordt de meter aangesloten. De (her)aansluitkosten worden vervolgens bij u in rekening gebracht.