



28 woningen Newport Copenhagen

Kopershandleiding

Datum: 04-06-2020

Status: **DEFINITIEF**



Inleiding

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning in ons project Newport Nesselande, deelplan Kopenhagen.

Het kopen van een woning is een spannende en bijzondere gebeurtenis. Want of het nu uw eerste woning is of niet, bij de aanschaf ervan komt heel veel kijken. U krijgt te maken 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 keuzemogelijkheden en het uitkiezen van toilet en badkamer.

Om uw woning zoveel mogelijk af te stemmen op uw wensen hebben wij een pakket van keuzemogelijkheden voor u voorbereid. Wij raden u aan om deze informatie zorgvuldig door te nemen en na te denken over deze lijst. U kunt uw eventuele keuzes na de aankoop doorgeven, mits de sluitingsdata nog niet zijn verstreken.

Nadat de Koopovereenkomst is getekend door u en Newport Nesselande C.V., en de Aannemingsovereenkomst is getekend door u en Bouw- en aannemingsbedrijf Van Omme & De Groot B.V. en minimaal 70% van de woningen is verkocht, organiseren wij een koperinformatiebijeenkomst. Tijdens deze informatiebijeenkomst lichten wij het bouwproces en de bouwplanning van uw woning toe. Verder krijgt u uitleg over het koperskeuzetraject en uw persoonlijk online Woningdossier. Uiteraard is er ook gelegenheid voor het stellen van vragen en om kennis te maken met de andere kopers. Na de informatiebijeenkomst kunt u indien gewenst ook nog een persoonlijk gesprek aanvragen. Een overzicht van het proces vindt u ook op de volgende pagina.

Daarnaast gaan wij 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 periode.

Voor nu wensen wij 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 andere woning!



Belangrijke stappen van de aankoop tot aan de oplevering

Stap 1: gesprek met de makelaar

Bij de makelaar heeft u de overeenkomst(en) getekend en heeft u mogelijk uw keuze gemaakt voor "kopersopties". Deze keuzes zijn in dat geval opgenomen in uw Aannemingsovereenkomst.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Koop- en Aannemingsovereenkomst' en 'Kopersbegeleiding, meer- en minderwerk'.

Let op: de kopersopties 'Realiseren van een uitbouw aan de achtergevel van 1,20 m of 2,40 m' zoals aangegeven op de verkooptekening van het betreffende woningtype dient tijdens het gesprek bij de makelaar gekozen te worden. Deze keuze wordt opgenomen in uw aannemingsovereenkomst. Deze opties kunnen niet meer aanvullend gekozen worden via de meer- en minderwerklijst na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst. Dit geldt alleen voor de woningen die zijn toegewezen voor 15 juni 2020. Voor de woningen die na deze datum worden toegewezen is door AM Wonen vooraf bepaald bij welke bouwnummers er een uitbouw is opgenomen.

De constructie en afwerking van de uitbouw komt overeen met het gestelde in de Technische Omschrijving van uw woning. De spouwmuurconstructie, buitenmuren en fundering van de uitbouw zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn, waardoor de naastgelegen tuinbreedte ter plaatse van de uitbouw smaller is. Wanneer de verkrijger/ bewoners van de naastliggende woning kiezen voor de uitbouw, is er sprake van een bebouwing over de erfgrens van het gekochte perceel. Dit geeft geen recht op verrekening. Indien de verkrijgers/bewoners van naast elkaar gelegen bouwnummers beide kiezen voor dezelfde uitbouw, dan zal de uitbouw op de erfgrens worden gebouwd en wijzigt de respectievelijke tuinbreedte niet. Dit geeft geen recht op verrekening.

Wanneer u kiest voor deze optie, wordt de termijn werkbare werkdagen als overeengekomen in de aannemingsovereenkomst met 10 (tien) werkbare werkdagen verlengd.

Stap 2: inlezen contractstukken en HomeDNA

Bij de makelaar heeft u de contractstukken ontvangen. Daarnaast ontvangt u via de Kopersbegeleiding inloggegevens voor uw online Woningdossier in HomeDNA. Deze worden verzonden naar het e-mailadres dat in de overeenkomsten is vermeld. Wij verzoeken u de contractstukken goed door te lezen en u alvast te oriënteren in het Woningdossier in HomeDNA.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Kopersbegeleiding, meer- en minderwerk'.

Stap 3: afwerken van uw woning

Uw definitieve meer- en minderwerk kiest u door middel van de Keuzelijst in uw online Woningdossier. Alle opties hebben verschillende sluitingsdata die vooraf aan u gecommuniceerd zijn. Hierna zijn wijzigingen niet meer mogelijk.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Kopersbegeleiding, meer-en minderwerk'.

Stap 4: de bouw van uw woning

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



U ontvangt regelmatig een nieuwsbrief en u wordt een aantal keer uitgenodigd om op de bouw te komen kijken naar de voortgang.

U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Informatie tijdens de bouwfase'.

Stap 5: betalen

Zodra de bouw is gestart en de begane grondvloer is gelegd, ontvangt u onze eerste factuur voor de bouwtermijnen. Uw Aannemingsovereenkomst 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 'Koop- en aannemingsovereenkomst'.

Stap 6: de oplevering

Tijdens de oplevering ontvangt u de sleutel van uw woning; een belangrijk moment! Vanaf dat moment is ook uw parkeerplaats te gebruiken. Uiteraard zorgen wij ervoor dat de oplevering zorgvuldig verloopt en brengen wij u tijdig op de hoogte van deze datum.

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



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Belangrijke stappen van de aankoop tot aan de oplevering	3
Stap 1: gesprek met de makelaar	3
Stap 2: inlezen contractstukken en HomeDNA	3
Stap 3: afwerken van uw woning	3
Stap 4: de bouw van uw woning	3
Stap 5: betalen	4
Stap 6: de oplevering	4
Inhoudsopgave	5
1. DE MAKELAAR	7
2. KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	8
2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst	8
2.2 Koopsom vrij op naam	8
2.3 Bedenktijd, ontbinden voorwaarden en opschortende voorwaarden	9
2.3.1 Bedenktijd	9
2.3.2 Ontbindende voorwaarden	9
2.3.3 Opschortende voorwaarden	9
2.4 Termijnen	10
2.4.1 Hoe gaat betalen in termijnen?	10
2.4.2 Mijlpalen voortgang bouw	10
2.4.3 Wanneer betalen?	11
2.5 Rente	11
2.5.1 Rente over de grond: grondrente	11
2.5.2 Rente over de aanneemsom: rente tijdens de bouw	11
2.5.3 Rente tussen koop en levering: uitstelrente	11
2.5.4 Boeterente	11
2.6 Opleveringsregeling c.q. 5% regeling	12
3. CONTRACTSTUKKEN	13
3.1 Verkooptekeningen	13
3.2 Technische Omschrijving / staat van afwerking / kleur- en materiaalstaat	13
3.3 Erratum	13
3.4 Wijzigingen tijdens de bouw	13
4. NOTARIS, HYPOTHEEK en LEVERINGSAKTE	14
4.1 Projectnotaris	14
4.2 De leveringsakte	14
5. WONINGBORG	15
5.1 De Garantie- en waarborgregeling	15
5.1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?	15
5.1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid	15
5.1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?	15
5.1.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?	15
5.1.5 Voorrang Woningborg-bepalingen	16
5.2 Enkele aandachtspunten Woningborg	16
5.2.1 Stelposten	16



5.2.2 Oplevering	16
5.2.3 Garantie op technische gebreken na oplevering	16
5.2.4 Wijzigingen tijdens de bouw	16
5.2.5 Wijzigingen na oplevering	16
6. KOPERBEGELEIDING, MEER EN MIONDERWERK	17
6.1 Persoonlijk Wonen	17
6.2 Afdeling Kopersbegeleiding	17
6.2.1 Uw aanspreekpunt	17
6.2.2 Bereikbaarheid	17
6.2.3 Persoonlijk gesprek	18
6.3 Koperskeuzes	18
6.4 Woonwensen en varianten	18
6.5 Showrooms	19
6.5.1 Showroom keuken	19
6.5.2 Showroom elektra	19
6.5.3 Sanitair, tegelwerk en kranen	19
6.5.4 Binnendeuren	20
6.6 Sluitingsdatum	20
6.7 Opdrachtbevestiging meer- en minderwerk	20
6.8 Facturatie meer- en minderwerk	22
7. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE	22
7.1 Nieuwsbrieven	22
7.2 Kijkmiddagen	22
8. OPLEVERINGSPROCEDURE	23
8.1 Kwaliteitsbeoordeling	23
8.2 Oplevering	23
8.3 Betalingen	23
8.4 Onderhoudstermijn	24
8.5 Verzekering van de woning	24
8.6 Ingebruikname woning	24
8.6.1 Werkzaamheden direct na oplevering	24
8.6.2 Krimp	24
8.6.3 Leggen van vloerbekleding bij vloerverwarming	24
8.6.4 Beglazingskit	25
8.6.5 Schilderwerk	25
8.6.6 Wijk in aanbouw	25
9. NUTSAANVRAGEN	25
9.1 Opname meterstanden	25
9.2 Elektra, warmte en water	25
9.3 Telefoon en televisie	25
9.4 EAN codes	25
10. GEBRUIK en ONDERHOUD	26
11. BETROKKEN PARTIJEN	27



1. DE MAKELAAR

U heeft inmiddels kennisgemaakt met de makelaars van **Scheele Makelaars**. De makelaar fungeert als tussenpersoon bij de koop van uw woning tussen u als koper, de ontwikkelaar en de aannemer. U koopt de grond van **Newport Nesselande C.V.** en laat de woning realiseren door **Van Omme & De Groot**.

De kennis en ervaring van de makelaar over de woningmarkt in de regio is aangewend om u zo goed mogelijk te informeren over het gebied, de omgeving en alle ins en outs omtrent het project **Newport Nesselande deelplan Kopenhagen**. Hierbij wordt onder andere gelet op bereikbaarheid, openbaar vervoer, privacy, parkeergelegenheid, winkel- en overige voorzieningen en vele andere relevante informatie.

De makelaar ontvangt aspirant kopers, verstrekt informatie over de woning en beantwoordt vragen, zo nodig in samenwerking met de afdeling Kopersbegeleiding en de projectontwikkelaar. Vragen die de makelaar niet direct kan beantwoorden, worden voorgelegd aan derden, waarna deze aan u als koper worden teruggekoppeld.



2. KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de makelaar is u gevraagd om overeenkomsten te tekenen voor de koop van uw woning: de Koopovereenkomst en de 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 woning;
- Wijze van betaling;
- Moment van oplevering.

Zijn de Koop- en de Aannemingsovereenkomst door alle partijen ondertekend, dan ontvangt u een kopie van beide overeenkomsten. De originele exemplaren worden naar de notaris gestuurd, zodat de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

In de Aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dit is de uiterste 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 Aannemingsovereenkomst.

Bij iedere Aannemingsovereenkomst hoort een standaard Algemene Toelichting en een standaard Algemene Voorwaarden van Woningborg. Daarin worden voor de 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 door Van Omme & De Groot gehanteerde Aannemingsovereenkomst is conform het model, zoals deze door Woningborg wordt gehanteerd. Er is een aantal aanvullende artikelen opgenomen, welke specifiek betrekking hebben op dit project.

De in de Aannemingsovereenkomst vermelde bijlagen, zoals de verkooptekeningen, de Technische Omschrijving, de keuzelijst en dergelijke maken onderdeel uit van de overeenkomst.

2.2 Koopsom vrij op naam

De koopsom van de woning is vrij op naam (v.o.n.) hetgeen betekent dat de hierna genoemde kosten, die met het aankopen van de woning gemoeid zijn, in de totale koopsom zijn inbegrepen:

- De grondkosten;
- De bouwkosten en prijsstijgingen tijdens de bouw;
- Legeskosten en kosten omgevingsvergunning;
- Honoraria constructeur, architect en andere adviseurs;
- Aansluitingen water, warmte, elektra en riolering;
- Notariskosten van de projectnotaris met betrekking tot de levering van de grond;
- Makelaarscourtage;
- BTW (thans 21%, wettelijke wijzigingen worden doorberekend);



- Kosten garanticertificaat Woningborg.

De met de financiering van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koopsom inbegrepen, deze kosten betreffen onder andere:

- Taxatiekosten, advies-, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Rentevergoeding over de grondtermijn vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden vervuld worden verklaard;
- Rentevergoeding over de vervallen bouwtermijnen vanaf start bouw.

Niet in de koopsom inbegrepen kosten zijn verder:

- Gemeentelijke heffingen;
- Eventuele waarborgsommen voor levering van water, warmte en elektriciteit;
- Aansluitkosten en abonnementskosten ten behoeve van telefoon en CAI, voor wat betreft de signaalaansluiting;
- Maandelijks huursom installaties, voor zover van toepassing;
- De verrekening van meer- en minderwerk;
- Kosten VvE parkeerplaats(en);
- Eventueel de in de verkoopbrochure ingetekend meubilair en andere inrichtingselementen.

2.3 Bedenkijd, ontbinden voorwaarden en opschortende voorwaarden

2.3.1 Bedenkijd

In de overeenkomsten is een bedenkijd van 1 kalenderweek opgenomen, te rekenen vanaf het moment dat de door u én de ondernemer(s) ondertekende overeenkomsten aan u ter hand zijn gesteld. Gedurende deze bedenkijd kunt u zonder opgaaft van redenen en zonder consequenties de overeenkomsten ontbinden.

2.3.2 Ontbindende voorwaarden

De Aannemingsovereenkomst is met u aangegaan onder de bij niet vervulling ontbindende voorwaarde dat u binnen twee maanden na ondertekening van de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt ten behoeve van de financiering van de woning.

Let op: De hierboven genoemde periode van twee maanden gaat eerst in vanaf het moment dat de ondernemer schriftelijk de opschortende voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst vervuld heeft verklaard, voor zover deze nog van toepassing zijn.

Het verdient weliswaar aanbeveling de financiering voor uw woning voortvarend te regelen, echter houdt u daarbij rekening met de geldigheid van uw offerte. U kunt in de regel pas naar de notaris als er gestart is met de bouw. De makelaar kan u hierover uitvoerig informeren en adviseren.

2.3.3 Opschortende voorwaarden

Door het opnemen van opschortende voorwaarden wordt de werking van de overeenkomst afhankelijk gesteld van het in vervulling gaan van een aantal voorwaarden. Dit heeft als consequentie dat u na ondertekening van de overeenkomst wel bent gebonden aan de overeenkomst, maar dat de verbintenissen daarin, voor wat betreft de artikelen die in het opschortingsartikel worden genoemd, pas in werking treden als binnen de gestelde termijn aan de genoemde opschortende voorwaarden is voldaan.



Aan het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden wordt altijd een termijn verbonden. Deze termijn bedraagt maximaal 9 maanden en is in detail verwoord in de Koopovereenkomst.

Veel voorkomende opschortende voorwaarden zijn:

- Het verkrijgen van planacceptatie door Woningborg;
- Het eerst verkocht willen hebben van een bepaald percentage woningen;
- Het hebben van de benodigde onherroepelijke vergunning(en).

Worden de opschortende voorwaarden niet tijdig vervuld, dan treedt de overeenkomst niet in werking. Eenvoudig gezegd: er geldt geen overeenkomst meer tussen partijen. Om dit effect te voorkomen, zal de bouwer in de meeste gevallen vóór het verstrijken van de termijn een schriftelijk verlengingsvoorstel aan u doen. De keuze is dan aan u wat u wilt. Heeft u geen interesse meer, dan stemt u niet in met het verlengingsvoorstel. Heeft u nog wel interesse, dan dient u tijdig en schriftelijk in te stemmen met het verlengingsvoorstel.

In het artikel waarin de opschortende voorwaarden zijn opgenomen in uw overeenkomst, wordt meestal ook een aantal artikelen uit uw overeenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden genoemd waarvan de werking 'mee opschort'. Zo wordt bijvoorbeeld standaard in de Algemene Voorwaarden bepaald, dat de bouw moet starten binnen 3 maanden nadat u de overeenkomst heeft getekend. Door het expliciet noemen van dit artikel bij de opschortende voorwaarden, gaat de termijn van 3 maanden niet in vanaf het moment van uw ondertekening van de overeenkomst, maar pas vanaf het moment dat aan de laatste van alle opschortende voorwaarden is voldaan.

Houdt u er in geval van opschortende voorwaarden ook rekening mee:

- Dat u pas naar de notaris gaat nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld;
- De overeenkomsten nu niet meer ontbonden kunnen worden vanwege het niet verkrijgen van de financiering of het Woningborg-certificaat;
- De bouw op dit moment is gestart in de zin van de Algemene Voorwaarden.

Rekening houdend met de verschillende termijnen, kan het dus gebeuren dat er tussen het moment dat u de overeenkomsten heeft getekend en het moment van de notariële levering van de grond ruim een jaar tijd verstrijkt. De verdere realisatie van de door u gekochte woning moet dan nog plaatsvinden. Op zich dus geen ongebruikelijke situatie bij nieuwbouwprojecten, maar wel iets om van te voren op bedacht te zijn.

2.4 Termijnen

2.4.1 Hoe gaat betalen in termijnen?

U kunt een nieuwbouw-woning al kopen voordat de bouw is gestart. U betaalt dan niet direct het volledige aankoopbedrag, maar kleinere bedragen in termijnen. U volgt hiervoor het betalingsschema zoals opgenomen in de Koop- en de Aannemingsovereenkomst, welke gekoppeld zijn aan de voortgang van de bouw. Eerst betaalt u de koopsom. Vervolgens betaalt u in een aantal termijnen de aanneemsom.

2.4.2 Mijlpalen voortgang bouw

De eerste mijlpaal is de start van de aannemer en vervolgens het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Dit is het moment waarop u de eerste termijn betaalt.



Na de start van de bouw volgen nog meer mijlpalen. Zoals het gereedkomen van de ruwe vloeren van de begane grond en de verschillende verdiepingen, het gereedkomen van de ruwbouw van de gevels, het waterdicht maken van het dak, het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk. De laatste termijn, de oplevering, is een vaste percentage van de aanneemsom namelijk tien procent.

2.4.3 Wanneer betalen?

De grond en overige kosten (rechten en belastingen) betaald u altijd bij de levering bij de notaris. Is de bouw al gestart, dan betaalt u op dat moment ook de reeds vervallen bouwtermijnen. De volgende bouwtermijnen dient u binnen twee weken na ontvangst van de factuur te betalen. U betaalt nooit vooruit. De belangrijkste reden hiervoor is dat u dit bedrag hoogstwaarschijnlijk kwijt bent als de aannemer onverhoopt failliet zou gaan.

Op het moment dat u een factuur voor een vervallen termijn ontvangt, stuurt u deze op aan uw geldverstrekende instantie. Deze zal de nota rechtstreeks aan de aannemer betalen, mits de gelden op het bouwdepot dit toestaan en u zelf heeft gecontroleerd of de termijn terecht is verstuurd.

2.5 Rente

2.5.1 Rente over de grond: grondrente

Op het moment dat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, ontvangt u de 'Goednieuws-brief'. Vanaf 14 dagen na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden bent u zogenaamde grondrente verschuldigd overeenkomstig de bepaling in de Koopovereenkomst. Deze grondrente wordt afgerekend bij de notaris.

2.5.2 Rente over de aanneemsom: rente tijdens de bouw

Als de aannemer is gestart met de bouw voordat u de Aannemingsovereenkomst tekent, betaalt u rente over de bouwtermijnen die inmiddels gepasseerd zijn, de zogeheten vervallen termijnen. Een benaming hiervoor is *rente tijdens de bouw*. Is de bouw nog niet begonnen op het moment van koop, dan betaalt u deze rente niet.

2.5.3 Rente tussen koop en levering: uitstelrente

Het is gebruikelijk dat u de kosten voor de grond pas betaalt op het moment van de overdracht bij de notaris. Gedurende de periode tussen de koop en de daadwerkelijke levering financiert de ontwikkelaar de grond dus nog steeds voor. Ook daarover betaalt u rente. Deze rente heet meestal *uitstelrente*. Als er tussen de koop en de levering ook termijnen van de aanneemsom vervallen, betaalt u ook daarover rente. Net als bij de grond wordt dit *uitstelrente* genoemd. U betaalt deze rente ook als de bouw start tussen het moment van koop en levering.

2.5.4 Boeterente

Bij de levering betaalt u de koopsom en de vervallen termijnen van de aanneemsom, inclusief alle verschuldigde rente hierover. Als u hiermee te laat bent, kan de aannemer of ontwikkelaar u opnieuw rente in rekening brengen. Dit heet *boeterente*. Dat kan ook gebeuren als u een van de volgende bouwtermijnen te laat betaalt.



2.6 Opleveringsregeling c.q. 5% regeling

Gelijktijdig met het ondertekenen van de Aannemingsovereenkomst wordt de 5%-opleveringsregeling van Woningborg van toepassing verklaard.

Dit houdt in dat de aannemer als zekerheidsstelling voor 5% van de aanneemsom een bankgarantie conform de Algemene Voorwaarden bij Woningborg zal stellen ten behoeve van de verkrijgers van de woningen. Schaap Notarissen Advocaten treedt op als bewaarder van deze bankgarantie.

De bankgarantie werkt voor de koper als een zekerheid dat de gebreken en tekortkomingen als vermeld op het Proces-verbaal van Oplevering ook daadwerkelijk worden hersteld. De bankgarantie blijft onder beheer van Schaap Notarissen Advocaten tot 3 maanden na oplevering, tenzij de koper schriftelijk bezwaar hiertegen maakt conform het gestelde in de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting van Woningborg.



3. CONTRACTSTUKKEN

3.1 Verkooptekeningen

De voor uw bouwnummer van toepassing zijnde Technische Omschrijving, geveltekening(en) en plattegrond(en) staan vermeld in het document van waarmerking van de Aannemingsovereenkomst. Deze tekeningen zijn onderdeel van de Aannemingsovereenkomst.

Op de plattegronden is de indeling van uw woning weergegeven met bijbehorende maatvoering. Op de geveltekeningen zijn de aanzichten per gevel uitgetekend met onder andere de raam- en deurkozijnen met bijbehorende draai- of schuifrichting. Ook metselwerkstructuren of materiaalverwerking kunnen op de geveltekeningen aangegeven zijn.

Let op: de maatvoering zoals aangegeven op de tekeningen is niet geschikt voor het bestellen van maatonderdelen, zoals meubels, stoffering, etc. De exacte maatvoering is in het werk op te meten. U krijgt hiervoor gelegenheid tijdens de koperskijkmiddagen.

De situatietekening van het project geeft door middel van bouwnummers de verkaveling aan. De volgorde van toekenning van bouwnummers zegt niets over de volgorde van de bouw.

3.2 Technische Omschrijving / staat van afwerking / kleur- en materiaalstaat

In de Technische Omschrijving, Staat van afwerking per ruimte en de Kleur- en materiaalstaat worden de uitvoering en toepassingen van de diverse materialen en installaties beschreven. Hiermee krijgt u, tezamen met de verkooptekeningen, een beeld van de afwerking en uitvoering van uw nieuwe woning.

3.3 Erratum

Een eventueel erratum is een mede-contractstuk, waarin wijzigingen c.q. afwijkingen op de verkoopstukken zijn opgenomen. Deze wijzigingen zijn bij het tekenen van de Aannemingsovereenkomst bekend. Het erratum maakt deel uit van de Aannemingsovereenkomst en is, voor zover van toepassing, benoemd als bijlage van de Aannemingsovereenkomst.

3.4 Wijzigingen tijdens de bouw

Ook kunnen tijdens het bouwproces om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wetswijziging of regelgeving van overheid, wijzigingen noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen worden gemeld in de periodiek te ontvangen nieuwsbrief.



4. NOTARIS, HYPOTHEEK en LEVERINGSAKTE

4.1 Projectnotaris

Voor het project is door de ontwikkelaar een projectnotaris aangewezen.

De notaris voor project **Newport Nesselande deelplan Kopenhagen** is: **Van der Stap Notarissen** in Rotterdam.

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van de grond en stelt de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte op. De notaris nodigt u uit om de leveringsakte te ondertekenen, zodra is voldaan aan alle opschorten voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden staan genoemd in uw Aannemingsovereenkomst en Koopovereenkomst.

U ontvangt een schriftelijke bevestiging als aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Die schriftelijke bevestiging noemen wij de "*Goednieuws-brief*".

4.2 De leveringsakte

Met de leveringsakte, ook wel transportakte of overdrachtsakte genoemd, gaat het eigendom van de grond over van de ontwikkelaar naar de koper. Het is de juridische levering. De feitelijke levering is de oplevering tussen de aannemer en de 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. Zodra de eigendomsakte is ingeschreven, krijgt de koper een afschrift daarvan toegestuurd.



5. WONINGBORG

5.1 De Garantie- en waarborgregeling

5.1.1 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.

5.1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een aannemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de aannemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en Technische Omschrijving door Woningborg getoetst aan onder andere het Bouwbesluit. Ook wordt de concept Aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en aannemer.

5.1.3 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 aannemer 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 aannemer 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 aannemer, anders gezegd; als de aannemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- de aannemers, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model Aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de aannemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de aannemer 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!

5.1.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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



5.1.5 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 c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

5.2 Enkele aandachtspunten Woningborg

5.2.1 Stelposten

In de koopsom zijn geen stelposten opgenomen.

5.2.2 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het Procesverbaal van Oplevering genoteerd te worden.

Woningborg sluit schades gemeld na oplevering van de woning uit. Let daarom met name op beschadigingen van eventueel sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot de bewijslast, vaak zeer moeilijk te honoreren.

5.2.3 Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure 'Een nieuwe koopwoning?'. Op de website van Woningborg, www.woningborggroep.nl, vindt u nog meer informatie en tevens een standaard formulier voor een 'verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken'. Voor de Bouwgarantieverzekering wordt verwezen naar de verzekeringsvoorwaarden en de polis.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- Er bestaat een mogelijkheid, dat de aannemer u inspectiekosten in rekening brengt (€ 90,00 excl. BTW) indien wordt geconstateerd dat de klacht niet onder de van toepassing zijnde garantie valt;
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- De door u gemaakte kosten (eigenhandig herstel) kunnen zonder vooroverleg met de aannemer niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

5.2.4 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

5.2.5 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 Woningborg 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 of www.omgevingsloket.nl.

6. KOPERSBEGELEIDING, MEER EN MINDERWERK

6.1 Persoonlijk Wonen

U heeft een woning gekocht in een project dat samen met de projectpartners is bedacht en uitgewerkt met als doelstelling: *een hoogwaardig product binnen een redelijke bouwtermijn realiseren.*

Om het bouwproces vlot te kunnen laten verlopen is er binnen het project een planning opgesteld waar alle partijen zich aan te houden hebben. Daarnaast is er een optiekeuzelijst samengesteld om uw woning te verfraaien en de elektra installatie van uw woning uit te breiden.

Dit is dan ook de reden dat wij geen aanvragen voor afwijkende opties, anders dan de aangeboden opties in de keuzelijst, in behandeling kunnen nemen. Wij hebben voor de keukenruimte, het toilet en de badkamer een uitzondering gemaakt, zodat u deze ruimten naar uw persoonlijke wensen kunt laten uitvoeren.

Zoals u reeds heeft kunnen lezen worden de woningen in het project **Newport Nesselande deelplan Kopenhagen** gebouwd door Van Omme & De Groot.

Van Omme & De Groot zal zorgdragen voor de begeleiding van u als koper(s) tijdens de voorbereiding en realisatie. Hiervoor maken wij gebruik van het online Woningdossier van HomeDNA.

6.2 Afdeling Kopersbegeleiding

6.2.1 Uw aanspreekpunt

De aankoop van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse gebeurtenis. Wij kunnen ons dan ook voorstellen dat u geadviseerd wilt worden over het koperskeuzetraject, en dat het prettig is om een vast aanspreekpunt te hebben gedurende de bouw.

Ilse de Visser en Sascha Kroonen van de afdeling Kopersbegeleiding zijn tijdens het koperskeuzetraject uw aanspreekpunt bij Van Omme & De Groot. Zij informeren u via het online Woningdossier onder andere over de voortgang van de bouw en behandelen de door u gestelde vragen.

6.2.2 Bereikbaarheid

Ilse de Visser en Sascha Kroonen zijn op werkdagen tijdens kantooruren telefonisch bereikbaar op nummer 010 - 477 58 11. Overige communicatie verloopt via het online Woningdossier van HomeDNA.



6.2.3 Persoonlijk gesprek

Voorafgaand aan de eerste sluitingsdatum wordt een informatiebijeenkomst voor de kopers georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst worden het bouwproces en de bouwplanning van de woningen toegelicht. Tevens krijgt u uitleg over het koperskeuzetraject en het online Woningdossier. Ook is er gelegenheid voor het stellen van vragen met betrekking tot bovengenoemde onderwerpen.

Uiteraard bent u van harte welkom voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor.

In dit gesprek kunt u vragen stellen over de aangeboden opties, het bouwproces en de werking van HomeDNA. Ook tijdens dit gesprek zullen geen aanvragen voor afwijkende opties, anders dan de aangeboden opties in de keuzelijst in behandeling worden genomen. Indien u gebruik wenst te maken van een persoonlijk gesprek, verzoeken wij u dit zelf tijdig aan te geven. U ontvangt hiervoor van ons niet automatisch een uitnodiging.

6.3 Koperskeuzes

In de Technische Omschrijving en de bijbehorende tekeningen in uw contractstukken kunt u de standaard uitvoering van uw woning terugvinden. Wijzigingen hierop verdelen wij onder in twee categorieën, waarover u verderop in deze procedure meer kunt lezen:

- 1) Woonwensen en varianten (deze staan vermeld in de optie keuzelijst);
- 2) Showrooms.

6.4 Woonwensen en varianten

Ten behoeve van het project is een standaard optie keuzelijst samengesteld. Hierin is een aantal wijzigingen vooraf uitgewerkt. Buiten de aangeboden opties in deze standaard keuzelijsten is verder geen individueel meer- en/of minderwerk mogelijk.

Als onderdeel van uw contractstukken ontvangt u de keuzelijst meer- en minderwerk inclusief optienummers en –prijzen (inclusief BTW).

In uw online Woningdossier in HomeDNA bestelt u door middel van de Keuzelijst uw definitieve meer- en minderwerk. Alle opties hebben een eigen sluitingsdatum die vooraf aan u gecommuniceerd wordt. Hierna zijn wijzigingen niet meer mogelijk. De sluitingsdata kunnen voor hetzelfde onderdeel per bouwnummer verschillen, dit is afhankelijk van de bouwvolgorde.

Na het verstrijken van de verschillende sluitingsdata sturen wij u digitaal, vanuit uw online Woningdossier, een opdrachtbevestiging meer- en minderwerk. Dit is een bevestiging van al uw keuzes inclusief de prijzen. Het is belangrijk dat u de opdrachtbevestiging meer- en minderwerk aan de hand van de door u gemaakte keuzes goed controleert en eventuele onjuistheden zo spoedig mogelijk aan ons doorgeeft. Het ondertekenen van de opdrachtbevestiging meer- en minderwerk geschiedt digitaal. Hierover wordt u te zijner tijd verder geïnformeerd.



6.5 Showroom

6.5.1 Showroom keuken

Een groot voordeel van een nieuwbouwwoning is dat alle woonstijlen en kleuren aan de binnenzijde van de woning door u bepaald kunnen worden. Ook het uitzoeken van een nieuwe keuken maakt hiervan onderdeel uit. Asto Keukens zal u benaderen voor het inplannen van een showroombezoek.

Het inmeten van de keuken wordt door Asto Keukens in overleg met u verzorgd. De keuken zal na oplevering, in overleg met u, geplaatst worden.

In de Aannemingsovereenkomst is een standaard keuken opgenomen in een standaard opstelling. U kunt bij Asto Keukens verder laten informeren over de standaard opstelling en kunt in overleg met hen aanpassingen binnen het bedrag van de standaard opstelling aanbrengen in kleur en materiaal.

Indien de standaard opstelling niet aansluit bij u wens en u een afwijkende opstelling wenst ten opzichte van de door ons aangeboden standaard opstelling, dan kiest u voor 'casco keuken'. Uw eigen keuken leverancier/Asto Keukens zal dan het aanpassen van de loodgietersaansluitpunten (water en afvoer) verder voor u moeten verzorgen ná oplevering van de woning.

De aanpassingen aan het elektra in uw keuken dient u ook zelf af te stemmen tijdens u bezoek bij Barendrecht Elektra, zodat zij deze aanpassingen, middels een door u goedgekeurde offerte, tijdens de bouw kunnen meenemen. Let op: het is niet mogelijk om de posities van de afzuigventielen in het plafond tbv de mechanische ventilatie te verplaatsen.

Welke keuze u ook maakt, de keukenopstelling met apparatuur wordt altijd ná oplevering geplaatst.

6.5.2 Showroom elektra

U ontvangt van de elektrashowroom via het online Woningdossier een uitnodiging voor een bezoek aan de showroom.

De showroom verwerkt uw elektrakeuzes in een elektraofferte, inclusief de retourprijs van het standaard elektra. De offerte krijgt u direct mee of wordt u aangeboden via het online Woningdossier. Als u inhoudelijk vragen of opmerkingen heeft op de offerte kunt u rechtstreeks contact opnemen met de elektrashowroom. Vergeet u niet om ook het elektra in de keuken en de badkamer te bespreken.

Na ondertekening van de uitgebrachte offerte stuurt u deze retour aan de elektrashowroom. Tevens dient u de ondertekende offerte toe te voegen aan de optie *Elektra in afwijking van de Technische Omschrijving* in uw Woningdossier.

Indien u geen individuele aanvullende elektrawensen in uw woning heeft, verzoeken wij u de optie *Standaard elektra* te kiezen in uw Woningdossier.

6.5.3 Sanitair, tegelwerk en kranen

Uw woning wordt voorzien van standaard sanitair, tegelwerk en kranen conform de Technische Omschrijving. Op de verkooptekening is de indeling van de badkamer en de toiletruimte weergegeven. Het is niet mogelijk om de indeling van de badkamer en/of toiletruimte te wijzigen.

Het is mogelijk om in plaats van het standaard sanitair, tegelwerk of kranen alternatieve producten te kiezen door middel van de aangeboden pakketten in de keuzelijst. In deze pakketten is de standaard reeds verrekend.



Indien u kiest voor één van de aangeboden pakketten, dan dient u deze keuze te bestellen via de keuzelijst in uw online Woningdossier.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de aangeboden pakketten, dient u de optie *Standaard sanitair*, *Standaard tegelwerk* en/of *Standaard kranen* te kiezen. Daarnaast is er de mogelijkheid om de sanitaire ruimten casco op te laten leveren.

6.5.4 Binnendeuren

Uw woning wordt voorzien van standaard opdek binnendeuren met bovenlicht. In het online Woningdossier is een link gemaakt naar de Svedex Deurtool. Door middel van deze Deurtool geeft u aan of u de woning met de standaard binnendeuren of met één van aangeboden deurpakketten wenst uit te voeren. Het is niet mogelijk om een enkele deur te wijzigen. Ook zijn de aangeboden pakketten niet onderling uitwisselbaar.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de aangeboden pakketten, dient u de optie *Standaard deurpakket* te kiezen in de Svedex Deurtool.

6.6 Sluitingsdatum

Om de voortgang van de bouw van uw woning te waarborgen is het voor ons noodzakelijk om sluitingsdata aan te houden voor de verschillende onderdelen van de woning. Deze worden genoemd in uw online Woningdossier.

Sluitingsdata zijn de momenten waarop uw keuzes voor het betreffende onderdeel bij Van Omme & De Groot bekend moeten zijn. Sluitingsdata zijn gebaseerd op de startdatum van de bouw en de bijbehorende voorbereidende werkzaamheden. Wij zijn genoodzaakt ons strikt aan deze sluitingsdata te houden omdat de werkzaamheden die volgen uit de standaard keuzelijsten de nodige verwerking- en besteltijd vragen.

Daarnaast houden partijen als de aannemer en de installateurs ook rekening met deze planning en passen zij hier hun werkzaamheden op aan. Na de sluitingsdatum is het daarom helaas niet meer mogelijk wijzigingen in behandeling te nemen.

De exacte sluitingsdatum voor alle onderdelen vindt u terug in uw online Woningdossier.

Na de sluitingsdatum van het betreffende onderdeel is het niet meer mogelijk een optie aan uw bestellijst in uw Woningdossier toe te voegen of te verwijderen. De aan u opgegeven sluitingsdatum wordt door alle betrokken partijen strikt gehanteerd.

Let op! U kunt uw keuzes kenbaar maken **tot en met** de opgegeven sluitingsdata.

6.7 Opdrachtbevestiging meer- en minderwerk

Na het verstrijken van iedere sluitingsdata verzorgt de afdeling Kopersbegeleiding een complete opdrachtbevestiging meer- en minderwerk van de door u gemaakte keuzes in uw woning. U dient deze opdrachtbevestiging meer- en minderwerk te controleren en zo spoedig mogelijk via uw Woningdossier digitaal voor akkoord te ondertekenen.



Let op! Het is na sluitingsdatum niet meer mogelijk om terug te komen op de gemaakte keuzes. De opdrachtbevestiging wordt gemaakt om u een compleet overzicht te geven.

Voor de elektrapunten verwijzen wij u naar de elektra tekeningen welke u ter goedkeuring via het online Woningdossier ontvangt van Barendrecht Elektra. Deze tekening is een vertaling van hetgeen u via de door u ondertekende offerte heeft besteld. De elektra offertes die door u is getekend voor akkoord, vindt u terug op de opdrachtbevestiging onder het desbetreffende optienummer. Voor de overige installaties verwijzen wij u naar de verkooptekeningen.



6.8 Facturatie meer- en minderwerk

Van Omme & De Groot factureert het door u gekozen meer- en minderwerk direct aan u. Het in rekening brengen hiervan is gebaseerd op de termijnregeling van Woningborg, zoals aangegeven in de Aannemingsovereenkomst. Hierbij geldt:

Indien het door u gekozen meer- en minderwerk via uw online Woningdossier besteld wordt:

- 25% van het totaalbedrag van de door u gekozen opties wordt bij opdracht in rekening gebracht;
- 75% wordt in rekening gebracht bij het gereedkomen van de opties vlak voor oplevering;
- De meer- en minderwerken dienen bij oplevering betaald te zijn.

Indien het door u gekozen meer- en minderwerk in de Aannemingsovereenkomst is opgenomen:

- Het totaalbedrag wordt meegenomen met de diverse bouwtermijnen

Het is belangrijk dat vóór oplevering alle termijnen voldaan zijn aan Van Omme & De Groot en op de bankrekening van Van Omme & De Groot zijn bijgeschreven, anders kan geen sleuteloverdracht plaatsvinden.

Mocht u geld terugontvangen (veelal in geval van minderwerk) dan kan dit door u worden verrekend met de factuur van de laatste termijn.

7. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE

7.1 Nieuwsbrieven

Er zal een aantal nieuwsbrieven worden opgesteld voorafgaand en tijdens de uitvoering van het project (doorgaans een keer per maand). Op deze wijze wordt u op de hoogte gehouden over onder andere de planning start bouw, de voortgang van de bouw, wijzigingen, sluitingsdatums meer- en minderwerk, straatnamen/huisnummers en andere interessante informatie.

7.2 Kijkmiddagen

Binnen de wetgeving ('ARBO-wet') is de aannemer 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).

Eén van de laatste 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.



8. OPLEVERINGSPROCEDURE

En dan is het moment daar!

U heeft 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!

8.1 Kwaliteitsbeoordeling

Eén à twee weken voor de oplevering organiseren wij een laatste kijkmoment, genaamd voorschouw. Tijdens de voorschouw heeft u de gelegenheid uw woning kwalitatief te beoordelen. Eventuele tekortkomingen, kunt u op het daarvoor bestemde (digitale) 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 voorschouw 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.

8.2 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. Deze wordt automatisch opgeslagen in uw online Woningdossier. Hierop kunt u ook de meterstanden terug vinden.

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.

8.3 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 kan de minderwerkfactuur door u verrekend worden met de laatste termijn.



8.4 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 bouwer 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 aan ons melden.

Na de onderhoudstermijn gaat de Woningborg-garantie in.

8.5 Verzekering van de woning

De bouwer verzekert de opstellen gedurende de bouw in overeenstemming met de voorschriften vanuit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Op de dag waarop de koper de sleutels van de woning in ontvangst neemt, gaan alle risico's waaronder brand- en stormschade, over op de koper(s).

Wij raden u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

8.6 Ingebruikname woning

8.6.1 Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Veelal kan de koper de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de kopers een onderhoudsbrochure ontvangen over onder andere het juist ventileren van de woning.

8.6.2 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen.

8.6.3 Leggen van vloerbekleding bij vloerverwarming

Vanwege de toepassing van vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die hiervoor geschikt is, de warmte goed doorlaat en een maximale isolatiewaarde heeft van $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.



8.6.4 Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

8.6.5 Schilderwerk

Frequent en deugdelijk onderhoud van het schilderwerk (voor zover van toepassing) van onder meer gevelkozijnen en aftimmeringen is een absolute noodzaak.

8.6.6 Wijk in aanbouw

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere woningen in het deelplan worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moet nog worden aangebracht.

9. NUTSAANVRAGEN

9.1 Opname meterstanden

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 aannemer.

9.2 Elektra, warmte en water

Door de vrije energiemarkt kunt u zelf bepalen bij welke maatschappij u de levering van 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 en warmte geldt geen vrije markt.

9.3 Telefoon en televisie

In de woning worden conform de verkooptekeningen aansluitingen aangebracht voor telefoon en televisie. Deze eindigen in de meterkast. Houdt u er rekening mee dat hier géén signaal op staat en dat u hiervoor zelf een overeenkomst dient af te sluiten met bijvoorbeeld KPN of Ziggo.

9.4 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 elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft zijn eigen EAN-code.

Wij informeren u via uw online Woningdossier tijdig over:

- Het nieuwe adres van uw woning;
- De EAN-codes voor elektra;
- De leveranciers voor het drinkwater en warmte.



10. GEBRUIK en ONDERHOUD

Voorafgaand aan de oplevering van uw woning ontvangt u via het online Woningdossier het Gebruik- en Onderhoud boek met relevante informatie. Hierin staan tevens alle adressen c.q. storingsnummers van de aannemer en betrokken onderaannemers vermeld. Tevens wordt er onderhouds- en gebruikersinformatie gegeven omtrent de standaard installaties van uw woning.

Tijdens of na de bouw worden er door de aannemer geen bouw-, installatie- of revisietekeningen van uw woning verstrekt.



11. BETROKKEN PARTIJEN

Ontwikkelaar

Newport Nesselande C.V.
Postbus 4052
3502 HB Utrecht

Aannemer

Van Omme & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers
Heemraadssingel 223
3023 CD Rotterdam
Postbus 26033
3002 EA Rotterdam
Telefoon 010 - 477 58 11
Website www.vodg.nl

Architect

3XN Copenhagen A/S
Kanonbådsvej 8
1437 Copenhagen K
Denmark

Makelaars

Scheele Makelaars
Raadhuisplein 25-26
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Telefoon 0180 – 315 544
E-mail info@scheele.nl

Notaris

Van der Stap Notarissen
Weena 690
3012 CN Rotterdam
Telefoon 088-188 00 00
E-mail vastgoed@vanderstap.com

Showroom elektra

Barendrecht Elektra B.V.
Distelstraat 19A
3222 XB Hellevoetsluis
Telefoon 0181 – 313 488
E-mail info@barendrechtetektra.nl