



# ZWALUWHOF

OOSTVOORNE



KOPERSHANDLEIDING

**VAN OMME & DE GROOT**

Projectontwikkelaars en Bouwers | Rotterdam



## Colofon

*Datum: 20 maart 2024*

*Status: definitief*

*Woningtype: Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen, senioren rijwoning & rijwoningen*

## Inleiding

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning in ons project **Zwaluwhof!**

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 indelingsmogelijkheden en het uitkiezen van een keuken en badkamer/toilet.

Om uw woning zoveel mogelijk af te stemmen op uw wensen hebben wij verschillende keuzemogelijkheden voor u voorbereid. Wij raden u aan om deze informatie goed door te nemen en na te denken over de mogelijkheden.

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 tijd.

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 overeenkomsten getekend en heeft u wellicht al uw keuze gemaakt voor bouwkundige opties. 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'.

### **Stap 2: inlezen contractstukken en HomeDNA**

Bij de makelaar heeft u de contractstukken ontvangen. Daarnaast ontvangt u een mailbericht met inloggegevens voor uw Woningdossier in HomeDNA. Deze wordt verzonden naar het eerste 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 Woningdossier. Alle opties hebben verschillende sluitingsdata die vooraf aan u gecommuniceerd worden. 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 wordt op verschillende momenten 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 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! 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

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inleiding</b>   | <b>2</b>  |
| <b>Belangrijke stappen van de aankoop tot aan de oplevering</b>              | <b>3</b>  |
| 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  | 3         |
| Stap 6: de oplevering  | 3         |
| <b>Inhoudsopgave</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. AANNEMINGSOVEREENKOMST</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1 Aannemingsovereenkomst   | 6         |
| 1.2 Koopsom vrij op naam   | 6         |
| 1.3 Bedenktijd, ontbinden voorwaarden en opschortende voorwaarden            | 7         |
| 1.3.1 Bedenktijd   | 7         |
| 1.3.2 Ontbindende voorwaarden  | 7         |
| 1.3.3 Opschortende voorwaarden   | 7         |
| 1.4 Termijnen  | 8         |
| 1.4.1 Hoe gaat betalen in termijnen?   | 8         |
| 1.4.2 Mijlpalen voortgang bouw   | 8         |
| 1.4.3 Wanneer betalen?   | 9         |
| 1.5 Rente  | 9         |
| 1.5.1 Rente over de grond: grondrente  | 9         |
| 1.5.2 Rente over de aanneemsom: rente tijdens de bouw                        | 9         |
| 1.5.4 Boeterente   | 9         |
| 1.6 Opleveringsregeling c.q. 5% regeling                                     | 9         |
| <b>2. CONTRACTSTUKKEN</b>  | <b>10</b> |
| 2.1 Verkooptekeningen  | 10        |
| 2.2 Technische Omschrijving / Staat van afwerking / Kleur- en materiaalstaat | 10        |
| 2.3 Erratum  | 10        |
| 2.4 Wijzigingen tijdens de bouw  | 10        |
| <b>3. WONINGBORG</b>   | <b>11</b> |
| 3.1 De Garantie- en waarborgregeling   | 11        |
| 3.1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?              | 11        |
| <b>4. Kopersbegeleiding, meer- en minderwerk</b>                             | <b>12</b> |
| 4.1 Persoonlijk Wonen  | 12        |
| 4.2 Afdeling Kopersbegeleiding   | 12        |
| 4.2.1 Uw aanspreekpunt   | 12        |
| 4.2.2 Telefonische bereikbaarheid  | 12        |
| 4.2.3 Persoonlijk gesprek  | 12        |
| 4.3 Koperskeuzes   | 12        |
| 4.4 Woonwensen en varianten  | 13        |
| 4.5 Showrooms  | 14        |
| 4.5.1 Showroom keuken  | 14        |
| 4.6.2 Showroom elektra   | 15        |
| 4.6.3 Sanitair, tegelwerk en kranen  | 15        |
| 4.6.4 Casco badkamer en/of toiletruimte                                      | 16        |
| 4.6.5 Binnendeuren   | 16        |
| 4.7 Sluitingsdatum   | 17        |

|   |           |
|---|-----------|
| 4.8 Koperstekening en opdrachtbevestiging meer- en minderwerk | 17        |
| 4.9 Facturatie meer- en minderwerk                            | 18        |
| <b>5. Informatie tijdens de bouwfase</b>                      | <b>19</b> |
| 5.1 Nieuwsbrieven   | 19        |
| 5.2 Kijkmiddagen  | 19        |
| <b>6. Opleveringsprocedure</b>                                | <b>20</b> |
| 6.1 Kwaliteitsbeoordeling                                     | 20        |
| 6.2 Oplevering  | 20        |
| 6.3 Betalingen  | 20        |
| 6.4 Onderhoudstermijn   | 21        |
| 6.5 Verzekering van de woning                                 | 21        |
| 6.6 Ingebruikname woning                                      | 21        |
| 6.6.1 Werkzaamheden direct na oplevering                      | 21        |
| 6.6.2 Krimp   | 21        |
| 6.6.3 Leggen van vloerbekleding bij vloerverwarming           | 21        |
| 6.6.4 Beglazingskit   | 22        |
| 6.6.5 Schilderwerk  | 22        |
| 6.6.6 Drainagesysteem   | 22        |
| 6.6.7 Wijk in aanbouw   | 22        |
| <b>7. Nutsaanvragen</b>                                       | <b>23</b> |
| 7.1 Opname meterstanden                                       | 23        |
| 7.2 Elektra en water  | 23        |
| 7.3 Telefoon en televisie                                     | 23        |
| 7.4 EAN codes   | 23        |
| <b>8. Gebruik en onderhoud</b>                                | <b>24</b> |
| <b>9. Betrokken partijen</b>                                  | <b>25</b> |

# 1. AANNEMINGSOVEREENKOMST

## 1.1 Aannemingsovereenkomst

Bij de makelaar is u gevraagd om twee 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 aanneemsom (in bouwtermijnen), terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning. De aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de koopovereenkomst. In de overeenkomst zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de wijze van betaling.
- Moment van oplevering.

Zodra de Aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, dan ontvangt u een (digitale) kopie van de overeenkomst. Het originele exemplaar worden naar de notaris gestuurd.

In de Aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dat 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 de aannemer gehanteerde Aannemingsovereenkomst is conform het model, zoals deze door Woningborg wordt gehanteerd. Er zijn een aantal aanvullende artikelen opgenomen, welke specifiek betrekking hebben op dit project.

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

## 1.2 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 gemeoid 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, elektra en riolering;
- Notariskosten van de projectnotaris met betrekking tot de levering van de grond;
- Makelaarscourtage;
- BTW (thans 21%, wettelijke wijzigingen worden doorberekend);
- Kosten garantiecertificaat 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 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;
- Eventueel de in de verkoopbrochure ingetekend meubilair en andere inrichtingselementen.

## 1.3 Bedenktijd, ontbinden voorwaarden en opschortende voorwaarden

### 1.3.1 Bedenktijd

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

### 1.3.2 Ontbindende voorwaarden

De Aannemingsovereenkomst is met u aangegaan onder de 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 projectontwikkelaar schriftelijk de opschortende voorwaarden van de Koop- en Aannemingsovereenkomst vervuld heeft verklaard, voor zover deze nog van toepassing zijn. Of wanneer de projectontwikkelaar u schriftelijk kenbaar maakt, dat de termijn voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening voor uw woning, op een eerder moment in gaat.

Het verdient weliswaar aanbeveling de financiering voor uw woning voortvarend te regelen. Houdt u daarbij wel rekening met een looptijd van de hypotheekofferte die voldoende lang is om de periode tot aan de overdracht van de grond bij de notaris te overbruggen. Eventuele kosten voor verlenging komen voor rekening van de koper. De makelaar kan u hierover uitvoerig informeren en adviseren.

### 1.3.3 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. Dit betekent ook dat er in deze periode nog geen zekerheid bestaat dat het project en de bouw van de door u gekochte woning door zullen gaan.

Aan het in vervulling gaan van de voorwaarden wordt altijd een termijn verbonden. Op dit moment wordt een maximale termijn van 9 maanden, na uw ondertekening van de overeenkomst, toegestaan.



Veel voorkomende opschortende voorwaarden zijn:

- Het verkrijgen van planacceptatie door Woningborg;
- Verkoop van 70% van de woningen;
- Het hebben van de benodigde, onherroepelijke, vergunning(en).

Worden de opschortende voorwaarden niet tijdig vervuld, dan treed 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. Het is dan aan u de keuze 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 Aannemingsovereenkomst, 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 6 maanden nadat u de overeenkomst heeft getekend. Door het expliciet noemen van dit artikel bij de opschortende voorwaarden, gaat de termijn van 6 maanden niet in vanaf het moment van uw ondertekening van de Aannemingsovereenkomst, maar pas vanaf het moment dat aan de laatste van alle opschortende voorwaarden is voldaan. Indien middels aanvullende artikelen wordt afgeweken van de standaard opschortende voorwaarden en/of termijnen, dan zijn hiervoor aanvullende artikelen opgenomen in de Koop- en de Aannemingsovereenkomst.

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 overeenkomst niet meer kan worden ontbonden vanwege het niet verkrijgen van de financiering of het Woningborg-certificaat;
- De bouw op dat 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 overeenkomst 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.

## **1.4 Termijnen**

### **1.4.1 Hoe gaat betalen in termijnen?**

U koopt een nieuwbouw woning al voordat de bouw is gestart. U betaalt dan niet direct het volledige aankoopbedrag, maar kleinere bedragen in termijnen. Het betalingsschema is vastgelegd in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst.

### **1.4.2 Mijlpalen voortgang bouw**

De eerste mijlpaal is de aanvang van de bouw. Dit is het moment waarop u de eerste termijn betaalt.

Na de start van de bouw volgen nog meer mijlpalen waarna u een termijnfactuur van ons ontvangt. Zoals het gereedkomen van de ruwe vloeren van 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 en de oplevertermijn. Alle termijnen zijn een vast percentage van de aanneemsom.

### **1.4.3 Wanneer betalen?**

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.

## **1.5 Rente**

### **1.5.1 Rente over de grond: grondrente**

Op het moment dat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, ontvangt u de 'Goednieuws-brief'. Vanaf dit moment bent u grondrente verschuldigd overeenkomstig de bepaling in de koopovereenkomst. Deze grondrente wordt afgerekend bij de notaris.

### **1.5.2 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.

### **1.5.4 Boeterente**

De vervallen termijnen van de aanneemsom betaald u aan de aannemer. Als u hiermee te laat bent, kan de aannemer u rente in rekening brengen. Dit heet *boeterente*.

## **1.6 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 laatste termijn van de aanneemsom een bankgarantie conform de Algemene Voorwaarden bij Schaap Advocaten Notarissen zal stellen.

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 Advocaten Notarissen tot 3 maanden na oplevering en wordt daarna vrijgegeven, tenzij de koper schriftelijk bezwaar hiertegen maakt conform het gestelde in de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting van Woningborg.

## **2. CONTRACTSTUKKEN**

### **2.1 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 documenten 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 draairichting. 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 een koperskijmiddag.

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.

### **2.2 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.

### **2.3 Erratum**

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

### **2.4 Wijzigingen tijdens de bouw**

Tijdens het bouwproces kunnen 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.

## **3. WONINGBORG**

### **3.1 De Garantie- en waarborgregeling**

#### **3.1.1 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.

In het boekje Woningborg Garantie- en waarborgregeling en bijbehorende Bijlage A, die u bij uw Aannemingsovereenkomst ontvangt, vindt u de (garantie)voorwaarden en bepalingen terug die van toepassing zijn tijdens de bouw en na de oplevering van uw woning.

## **4. Kopersbegeleiding, meer- en minderwerk**

### **4.1 Persoonlijk Wonen**

Om het bouwproces vlot te kunnen laten verlopen is voor het bouwtraject een planning opgesteld waar alle partijen zich aan hebben te houden. Het koperkeuzetraject en de sluitingsdata worden daarop afgestemd. Er is een keuzelijst samengesteld om uw woning te verfraaien en de standaard installaties van uw woning uit te breiden.

De woningen in het project Zaluwhof worden gebouwd door Bouw- en aannemingsbedrijf van Omme & De Groot B.V. Van Omme & De Groot zal zorgdragen voor de begeleiding van u als koper(s) tijdens de realisatie van hetgeen door u bij ons is gekocht. Hiervoor maken wij gebruik van de online omgeving van HomeDNA.

### **4.2 Afdeling Kopersbegeleiding**

#### **4.2.1 Uw aanspreekpunt**

De aankoop van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse gebeurtenis. Wij kunnen ons dan ook voorstellen dat u vragen heeft 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 maken daarbij gebruik van uw online Woningdossier. Hierin wordt alle communicatie tussen u en de kopersbegeleiders vastgelegd en zijn belangrijke stukken zoals opties, opdrachtbevestigingen en tekeningen van uw woning terug te vinden. Ook informeren zij u via uw online Woningdossier onder andere over de voortgang van de bouw en behandelen alle vragen.

Gebruikers worden automatisch geattendeerd op aankomende deadlines. Daarnaast kunnen de kopersbegeleiders van het project goed zicht houden op de voortgang en zijn alle betrokken partijen op de hoogte van dezelfde relevante informatie.

#### **4.2.2 Telefonische bereikbaarheid**

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

#### **4.2.3 Persoonlijk gesprek**

U bent van harte welkom voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor. Tijdens dit gesprek is het mogelijk om individuele maatwerkopties te bespreken. We bieden de kopers de mogelijkheid om individueel maatwerk te kiezen mits dit technisch realiseerbaar is.

Tijdens dit gesprek zal het koperskeuzetraject en het bouwproces nader toegelicht worden.

### **4.3 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 drie categorieën, hierover kunt u verder in de Kopershandleiding meer lezen:

- 1) Woonwensen en varianten (deze staan vermeld in de optie keuzelijst);
- 2) Individuele wensen keuken (dit zijn wijzigingen die niet op de optie keuzelijst staan);
- 3) Showrooms.



#### 4.4 Woonwensen en varianten

Om goed in te spelen op uw koperswensen, is deze procedure opgesteld. U als koper, de kopersadviseur en de projectshowrooms werken met deze spelregels, zodat misverstanden tot een minimum kunnen worden beperkt.

Ten behoeve van het project is een standaard optie keuzelijst samengesteld. Hierin is een aantal wijzigingen vooraf uitgewerkt.

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

In uw online Woningdossier in HomeDNA kiest u door middel van de Keuzelijst uw definitieve meer- en minderwerk. Alle opties hebben een eigen sluitingsdatum die per optie vermeld zijn. Hierna zijn wijzigingen niet meer mogelijk.

Na het verstrijken van de verschillende sluitingsdata sturen wij u digitaal een opdrachtbevestiging meer- en minderwerk. Dit is een bevestiging van al uw keuzen, 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 per omgaande aan ons doorgeeft. Het ondertekenen van de opdrachtbevestiging meer- en minderwerk geschiedt digitaal. Hierover wordt u te zijner tijd verder geïnformeerd.

Naast de opties op de keuzelijst meer- en minderwerk kunt u uw woning, met in achtneming van de mogelijkheden en beperkingen van een seriematig bouwproces, aanpassen aan uw persoonlijke wensen (individueel maatwerk). Misschien wilt u ruimtes samenvoegen of een extra scheidingswand laten plaatsen. Alle individuele aanvragen dienen van te voren te worden beoordeeld door uitvoerende partijen. Dit kan betekenen dat uw aanvraag niet uitvoerbaar is.

Seriematig bouwen heeft een aantal beperkingen, daarom is niet alles mogelijk, hoewel u erop kunt rekenen dat we uw wensen zo goed mogelijk zullen vervullen. Wat is er wel en niet mogelijk:

- De sluitingsdata en de stand van de bouw kunnen de mogelijkheden van wijzigingen beperken.
- Ook zijn de kopersbegeleiders, de aannemer en alle overige (bouw-)partners, verplicht zich te houden aan de eisen van de omgevingsvergunning en (bouw-) regelgeving, zoals het Bouwbesluit;
- Aanvragen voor individuele wijzigingen aan het exterieur (aan de gevels) van de woning worden niet in behandeling genomen. De vergunningen voor het project zijn afgegeven op het door de architect opgestelde ontwerp;
- Wijzigingen in het interieur van de woningen zijn beperkt tot de eisen van het Bouwbesluit. Daarbij moet u vooral denken aan afmetingen van ruimten en deurbreedtes, maar ook aan de eisen die worden gesteld aan ventilatie, vluchtwegen, brandveiligheid en de toetreding van daglicht;
- Wijzigingen die in strijd zijn met de eisen van Woningborg worden niet uitgevoerd;
- Wijzigingen in de constructie van de woning worden niet uitgevoerd;
- Wijzigingen in de hoofdopzet van de installatie zijn niet altijd mogelijk, onder andere in verband met kruisingen van de leidingen in de vloer;
- Wijzigingsverzoeken in posities en afmetingen van leidingschachten en de meterkast worden niet in behandeling genomen;
- Het laten vervallen van het spuitwerk behoort wel tot de mogelijkheden (zie hiervoor de optiekeuzelijst.);
- Vloeren kunnen voor de levering niet worden gestoffeerd;
- Wijzigingen van het hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de buitengevel worden niet in behandeling genomen;
- Wijzigingen die in strijd zijn met de voorschriften van de nutsbedrijven worden niet in behandeling genomen;

- Het is niet toegestaan de afzuig- en/of ventilatiepunten van het mechanisch ventilatiesysteem te verplaatsen. Aanpassingen zijn alleen te realiseren bij de vastgestelde indelingsvarianten en de eventuele goedgekeurde individueel gewijzigde indelingen van het woning, mits binnen de aangegeven sluitingsdata;
- Het maken van een geveldoorvoer voor bijvoorbeeld een hete luchtafvoer voor een wasdroger en/of een afzuigkap en/of het mechanisch ventilatiesysteem is niet mogelijk.

Uw vragen ten aanzien van uw woning of aanvragen voor wijzigingen (na het persoonlijke gesprek) dient u te allen tijde schriftelijk in te dienen. Dit kunt u doen via de Berichtenfunctie in uw Woningdossier. Bij voorkeur met toegevoegde bijlagen (plattegrondtekeningen voorzien van uw wijzigingen en maatvoering). U kunt hiervoor een kopie maken van de verkooptekening(en) en daarop uw wijzigingen intekenen.

In overleg met u wordt beoordeeld of uw wijzigingen kwalitatief goed uitvoerbaar zijn, rekening houdend met alle beperkingen van het bouwsystemen, installaties en (bouw-)regelgeving. Indien dit het geval is, dan ontvangt u binnen twee weken een offerte via uw online Woningdossier.

Afhankelijk van uw verzoek zijn we voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid afhankelijk van de expertise van de leveranciers en onderaannemers. Hierdoor kan het gebeuren dat u uw offerte iets later ontvangt, daar informeren we u bijtijds over. De offerte dient u binnen een week voor akkoord retour te zenden. Indien akkoord ontvangt u een bevestiging, aangevuld met een tekening van uw woningplattegrond waarin uw koperskeuzen zijn verwerkt in een meterkastlijst.

## 4.5 Showrooms

### 4.5.1 Showroom keuken

Er is een standaard keuken opgenomen in de koopsom van uw woning, Voor het wijzigen van de standaard keukenopstelling kunt u terecht bij de showroom van de door Van Omme & De Groot geselecteerde keukenleverancier Asto Keukens te Rotterdam. Bij de keuze voor een keuken bij Asto Keukens wordt het bedrag van de basiskeuken middels de keuzelijst verrekend. De koper betaald de keuken via de keukenleverancier.

De warm- en koudwater aansluitingen voor de keuken kunnen in overleg met de loodgieter worden aangepast. Zie artikel 6.6.2 in de Kopershandleiding. Voor de rijwoningen wordt optioneel één alternatieve positie voor het leidingwerk aangeboden.

De elektra aansluitingen voor de keuken kunnen in overleg met de elektra showroom worden aangepast. Zie artikel 6.6.2 in de Kopershandleiding.

Het is ook mogelijk om geen keuken af te nemen. Uw keuken wordt dan casco opgeleverd. Het bedrag dat u terug krijgt staat vermeld in de keuzelijst. Indien u kiest voor een casco keuken, dan dient u dat in de Keuzelijst aan te geven.

Indien u kiest voor de optie 'casco keuken' dan wordt het warm- en koud wateraanvoer en afvoer op de standaardpositie conform nultekeningen aangebracht. Indien u de alternatieve positie warm- en koud wateraanvoer en afvoer wenst, dient u dit middels een digitale technische tekening aan te geven bij de kopersbegeleiding. De aanpassingen van het elektra dient u zelf op te geven tijdens de afspraak met de elektrashowroom.

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

#### 4.6.2 Showroom elektra

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

De showroom verwerkt uw elektrakeuze(s) in een elektraofferte, inclusief de retourprijs van het standaard elektra wanneer u aanpassingen door wilt voeren. 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 de offerte van uw keuken en sanitair mee te nemen naar de elektrashowroom zodat de benodigde aanpassingen van elektra kunnen worden verwerkt.

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 géén individuele aanvullende elektrawensen in uw woning heeft, dient u de optie *Standaard elektra* te kiezen in uw Woningdossier.

Wij verzoeken u om voor uw afspraak met de elektrashowroom eerst uw keukenofferte af te ronden en uw badkamer te bepalen, zodat u eventuele wijzigingen en/of aanvullingen voor deze ruimtes meteen in de elektra offerte kunnen worden meegenomen.

Op basis van het totaaloverzicht van uw keuzes, voor zowel standaard meer- en minderwerk als voor wordt beoordeeld of de meterkast moet worden uitgebreid of dat groepen moeten worden verzaamd. De meerkosten hiervan komen voor uw rekening en worden u via een aanvullende offerte na het koperskeuzetraject kenbaar gemaakt.

#### 4.6.3 Sanitair, tegelwerk en kranen

Uw woning wordt voorzien van standaard sanitair, tegelwerken kranen, conform de Technische Omschrijving. Op de verkooptekening is de indeling van de badkamer en de toiletruimte weergegeven.

Het is mogelijk om in plaats van het standaard sanitair of tegelwerk alternatieve producten te kiezen. U kunt hiervoor dan terecht bij de showroom van Het Woonlab. Tijdens een persoonlijk gesprek met de adviseur worden u wensen en de (on)mogelijkheden met u besproken.

U ontvangt de sanitair offerte binnen twee weken rechtstreeks van Het Woonlab. Na ondertekening van de uitgebrachte sanitair offerte voegt u deze als bijlage toe aan de optie Sanitair in afwijking van de Technische Omschrijving in uw online Woningdossier.

De tegelofferte wordt u via het Woningdossier door de tegelzetter aangeboden. Na ondertekening van de uitgebrachte tegelofferte voegt u deze als bijlage toe aan de optie Tegelwerk in afwijking van de Technische Omschrijving in uw online Woningdossier.

Mocht een van de aangeboden offertes niet correct zijn, dan verzoeken wij u om binnen één week contact op te nemen met Het Woonlab (voor het sanitair) of met de tegelzetter (voor het tegelwerk) voor een herziende offerte.

Bij de keuze voor alternatief sanitair, tegelwerk en/of kranen wordt het bedrag van het standaard sanitair, tegelwerk en/of kranen verrekend. De koper betaalt enkel de meerkosten inclusief eventuele meerkosten voor extra montage en installatiewijzigingen.

Aandachtspunten:

- Tussen kunststof en keramische materialen kunnen kleine kleurverschillen optreden;

- Bij een keuze voor een wastafel met zuil blijven de afvoer en waterleidingen gedeeltelijk in het zicht;
- Kwartronde douchebakken worden altijd voorzien van een kunststof voorzetpaneel (sanitair plint).
- Een rechthoekige douchebak heeft een tegelplint;
- Een betegelde douchehoek wordt standaard verdiept en op afschot aangebracht;
- In verband met het afschot naar de douchegoot, in combinatie met de waterdichte aansluiting op het tegelwerk en de slijtage van een eventuele rubber strip bij de draaiende delen, worden douchewanden en- deuren, welke via de showroom gekocht zijn, altijd op een dorpel in het tegelwerk geplaatst;
- Veel wandlampen dekken de elektradoos niet geheel af. Hiervoor zijn (chromen) afdekplaatjes te koop;
- Wanneer na het verstrijken van de sluitingsdatum geen keuze van u bekend is, wordt uw woning opgeleverd met het standaard sanitair zoals omschreven in de Technische Omschrijving. Het door u gekozen sanitair wordt voor oplevering in uw woning geïnstalleerd. In geval van eventuele wijzigingen wordt ook de installatie aangepast. De aanpassing van de installatie valt onder de garantie van Woningborg.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de aangeboden offerte, dient u de optie Standaard sanitair en Standaard tegelwerk te kiezen. Bij keuze Standaard tegelwerk dient u nog wel een kleurkeuze op te geven.

Het is niet mogelijk om sanitair, kranen en tegelwerk apart van elkaar te laten vervallen of los te leveren. Wel kunt u per sanitaire ruimte kiezen voor casco oplevering. Verder dient u er rekening mee te houden dat bij het laten vervallen van sanitair, kranen en tegelwerk een gelimiteerde garantie van toepassing is.

Indien u kiest voor casco oplevering van badkamer(s) en/of toiletruimte(n), dient u deze keuze te maken in uw online Woningdossier.

#### **4.6.4 Casco badkamer en/of toiletruimte**

Ondanks dat wij u de keuze bieden uit sanitair en tegelwerk kan het zijn dat u hier geen keuze uit wenst te maken. In dat geval heeft u de mogelijkheid het sanitair (incl. de kranen) en het tegelwerk in de badkamer(s) en/of toiletruimte(n) te laten vervallen. U krijgt hier een bedrag voor retour. Na oplevering van uw woning kunt u op eigen verantwoordelijkheid sanitair, kranen en tegelwerk naar keuze (laten) plaatsen.

Het is niet mogelijk om sanitair, kranen en tegelwerk apart van elkaar te laten vervallen of los te leveren. Wel kunt u per sanitaire ruimte kiezen voor casco oplevering. Verder dient u er rekening mee te houden dat bij het laten vervallen van sanitair (incl. kranen) en tegelwerk een gelimiteerde garantie van toepassing is. Indien u kiest voor casco oplevering van badkamer(s) en/of toiletruimte(n), dient u deze keuze te maken in uw Woningdossier.

#### **4.6.5 Binnendeuren**

Uw woning wordt voorzien van standaard opdek binnendeuren. 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. In deze tool kunt u ook desgewenst de bovenlichten laten vervallen. 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.

#### 4.6.6 Alarminstallatie

Indien gewenst kan elektrashowroom Barendrecht Elektra u een maatwerkofferte aanbieden voor een alarminstallatie. Deze wordt na oplevering in overleg met u geïnstalleerd. Barendrecht Elektra is een technisch gecertificeerd KIWA/NCP beveiligingsbedrijf. Informatie over de mogelijkheden ontvangt u tijdens het persoonlijk gesprek met de kopersadviseur van Barendrecht Elektra.

#### 4.6.7 Domotica / lichtplan

Indien u wenst, kunt u met Barendrecht Elektra een domotica- of lichtplan opstellen. Alle bouwkundige voorzieningen die daarvoor nodig zijn, kan de kopersadviseur van Barendrecht Elektra meenemen in de offerteaanvraag naar de aannemer en na oplevering van uw woning worden de gekozen elementen gemonteerd. Informatie over de mogelijkheden ontvangt u tijdens het persoonlijk gesprek met de kopersadviseur van Barendrecht Elektra.

### 4.7 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. Om deze redenen nemen wij na sluitingsdatum geen wijzigingen meer in behandeling.

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

### 4.8 Koperstekening en opdrachtbevestiging meer- en minderwerk

Na het verstrijken van de sluitingsdata verzorgt de afdeling Kopersbegeleiding een complete opdrachtbevestiging meer- en minderwerk van de door u gemaakte keuzes in uw woning. Ook wordt er een koperstekening gemaakt waar uw bouwkundige keuzes op zijn verwerkt. U dient deze opdrachtbevestiging meer- en minderwerk en koperstekening goed 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 en koperstekening worden gemaakt om u een compleet overzicht te geven. Op de koperstekening worden alleen bouwkundige wijzigingen aangegeven.

De elektrapunten, showrooms en installaties staan niet op de koperstekening die als bijlage aan uw opdrachtbevestiging is toegevoegd. Voor de elektrapunten verwijzen wij u naar de elektra tekening welke u ter goedkeuring via het online Woningdossier ter goedkeuring ontvangt van Barendrecht



Elektra. Deze tekening is een vertaling van hetgeen u via de door u ondertekende offerte heeft besteld. Voor de overige installaties verwijzen wij u naar de verkooptekeningen.

#### **4.9 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 kort na start bouw in rekening gebracht;
- 75% wordt in rekening gebracht vlak voor oplevering van de woning;
- 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 kunt u dit (laten) verrekenen met de factuur van de laatste termijn.

## 5. Informatie tijdens de bouwfase

### 5.1 Nieuwsbrieven

Tijdens de uitvoering van het project wordt u middels (maandelijkse) nieuwsbrieven op de hoogte gehouden over onder andere de planning, start bouw, de voortgang van de bouw, wijzigingen, sluitingsdata meer- en minderwerk, straatnamen/huisnummers en andere interessante informatie. Deze nieuwsbrieven ontvangt u in uw online Woningdossier.

### 5.2 Kijkmiddagen

Binnen de huidige 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 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 **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. Het is dan vaak ook veilig genoeg op de bouwplaats om uw kinderen mee te kunnen nemen, zodat ook zij kunnen zien hoe hun nieuwe thuis er uit komt te zien.

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.

## 6. 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.

### 6.1 Kwaliteitsbeoordeling

Eén à twee weken voor de oplevering organiseren wij een laatste kijkdag, genaamd voorschouw. Tijdens de voorschouw heeft u de gelegenheid uw woning kwalitatief te beoordelen. Eventuele tekortkomingen kunt u aangeven in een daarvoor speciaal ter beschikking gestelde tablet en direct na afloop bespreken met de uitvoerder in de bouwkeet.

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

### 6.2 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 in een tablet op het Procesverbaal van Oplevering genoteerd. Aan het einde van de oplevering wordt door u en onze vertegenwoordiger het Procesverbaal ondertekend. Een exemplaar kunt u in het online Woningdossier terugvinden en eventueel downloaden.

De oplevering is een juridisch moment. Vanaf het moment van oplevering van de woning verschuift het risico van de aannemer naar de koper. 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 'Procesverbaal 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 afgehandeld.

Indien u een keuken heeft gekozen in de projectshowroom, dan wordt deze na oplevering van de woning in overleg met u geleverd en geplaatst. Op het Procesverbaal zal daarom geen melding worden gedaan van de keuken.

### 6.3 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 kunt u de creditfactuur verrekenen met de laatste bouwtermijn.

## **6.4 Onderhoudstermijn**

Alle punten zoals vermeld in het 'Procesverbaal 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 via het Woningdossier aan ons melden middels een reparatieverzoek.

Na de onderhoudstermijn gaat de Woningborg-garantie in.

## **6.5 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.

## **6.6 Ingebruikname woning**

### **6.6.1 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.

### **6.6.2 Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze zijn niet te vermijden en doen geen afbreuk aan de constructie van de woning.

Laat u ook goed adviseren bij de keuze voor wandafwerking. Scheurvorming die het gevolg is of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf is uitgesloten van garantie, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.

### **6.6.3 Leggen van vloerbekleding bij vloerverwarming**

Vanwege de toepassing van lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die geschikt is voor dit principe en welke de warmte goed doorlaat. Let u op dat uw keuze voldoet aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld. Bespreekt u daarom de maximale isolatiewaarde van  $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ k/w}$  met uw leverancier.

#### **6.6.4 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.

#### **6.6.5 Schilderwerk**

Frequent en deugdelijk onderhoud van het schilderwerk (voor zover van toepassing) van onder meer gevelkozijnen en aftimmeringen is een absolute noodzaak. Voorafgaand aan de oplevering van uw woning ontvangt u via het online Woningdossier het Gebruik- en onderhoud boek waarin het schildersadvies is opgenomen.

#### **6.6.6 Drainagesysteem**

Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke aan de kopers wordt afgegeven.

#### **6.6.7 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 de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moet nog worden aangebracht.



## **7. Nutsaanvragen**

### **7.1 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 Procesverbaal van Oplevering. De kosten voor de verbruikte energie tot het moment van oplevering komen voor rekening van de aannemer.

### **7.2 Elektra en water**

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

Voor de levering van drinkwater geldt geen vrije markt. U dient zelf uiterlijk binnen 10 dagen na oplevering van uw woning u aan te melden bij de waterleverancier.

### **7.3 Telefoon en televisie**

In de woning worden loze aansluitingen aangebracht die gebruikt kunnen worden 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.

### **7.4 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 van het elektra;
- De leverancier voor het drinkwater.

## 8. Gebruik en onderhoud

Voorafgaand aan de oplevering van uw woning ontvangt u via het online Woningdossier het Gebruik- en onderhoud boek. Hierin staan adressen c.q. storingsnummers van de aannemer en betrokken onderaannemers vermeld. Tevens wordt er onderhoud- en gebruikersinformatie gegeven omtrent o.a. de standaard installaties, berging, binnendeuren, schilderwerk, trappen etc.

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

## 9. Betrokken partijen

### Ontwikkelaar

Ontwikkelmaatschappij Beagle vastgoed LVII  
Heemraadssingel 223  
3023 CD Rotterdam  
Telefoon 010 - 477 58 11  
E-mail [info@vanomme-degroot.nl](mailto:info@vanomme-degroot.nl)  
Website [www.vanomme-degroot.nl](http://www.vanomme-degroot.nl)

### Aannemer

Bouw- en aannemingsbedrijf van Omme & De Groot B.V.  
Heemraadssingel 223  
3023 CD Rotterdam  
Postbus 26033  
3002 EA Rotterdam  
Telefoon 010 - 477 58 11  
E-mail [info@vanomme-degroot.nl](mailto:info@vanomme-degroot.nl)  
Website [www.vanomme-degroot.nl](http://www.vanomme-degroot.nl)

### Ontwerp

Schippers Architecten B.V.  
Javastraat 76  
2585 AS Den Haag  
Telefoon 070 – 3505751  
E-mail [info@schippers-bna.nl](mailto:info@schippers-bna.nl)  
Website [www.schippers-bna.nl](http://www.schippers-bna.nl)

### Makelaars

Ooms makelaars  
Maaskade 113  
3071 NJ Rotterdam  
Telefoon 010 - 4248888  
E-mail [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)  
Website [www.ooms.com](http://www.ooms.com)

Kolpa van der Hoek Makelaars  
Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
Telefoon 0181 - 484000  
E-mail [oostvoorne@kolpavanderhoek.nl](mailto:oostvoorne@kolpavanderhoek.nl)  
Website [www.kolpavanderhoek.nl](http://www.kolpavanderhoek.nl)

### Notaris

MAES notarissen  
Verploegh Chasséplein 1  
3134 BZ Vlaardingen  
Telefoon 010 – 445 3777  
E-mail [service@maesnotarissen.nl](mailto:service@maesnotarissen.nl)  
Website [www.maesnotarissen.nl](http://www.maesnotarissen.nl)

### Showroom elektra

Barendrecht Elektra  
Distelstraat 19A  
3222 XB Hellevoetsluis  
Telefoon 0181 – 31 34 88  
E-mail [info@barendrechtetektra.nl](mailto:info@barendrechtetektra.nl)  
Website [www.barendrechtetektra.nl](http://www.barendrechtetektra.nl)

**Showroom keuken**

Asto keukens

Driemanssteeweg 170

3084 CB Rotterdam

Telefoon 010 – 443 0210

Website [www.asto.nl](http://www.asto.nl)

**Showroom**

Het Woonlab Projecten

Pesetastraat 36

2991 XT Barendrecht

Telefoon 010 – 798 6061

Website [www.hetwoonlab.nl](http://www.hetwoonlab.nl)