



Wegwijzer bij Aankoop

Reeve de Dorpskern / Sluiswachter

Beste toekomstige bewoners,

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in **De Dorpskern / Sluiswachter Reeve te Kampen**. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van uw woning uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap en deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze wegwijzer bij aankoop graag uit wat er formeel allemaal bij deze aankoop komt kijken. Heeft u na het lezen van de wegwijzer bij aankoop nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de verkopend makelaar.

1. Overeenkomsten

1.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van verkrijger, verkoper en ondernemer geregeld. De koop- en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u als verkrijger en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als verkrijger met de ondernemer.

De koop- en aannemingsovereenkomst regelt wederzijdse rechten en plichten tussen partijen, waaronder bijvoorbeeld het aantal werkbare werkdagen waarbinnen uw woning opgeleverd dient te zijn en de opschortende- en ontbindende voorwaarden die bij uw aankoop van toepassing zijn. De technische omschrijving, verkooptekeningen en de (concept)leveringsakte maken onder andere deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De ondernemer is aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarmee verplicht de ondernemer uw woning te bouwen conform de bepalingen en algemene voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarnaast is de ondernemer verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst

Afwijkingen van het model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de verkrijger zijn, zijn nietig behoudens de bepalingen waarvoor voorafgaand uitdrukkelijke toestemming verleend door SWK. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.



1.2 Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan stelt BPD zowel de koop- als de aannemingsovereenkomst op. U kunt er voor kiezen om zelfstandig de overeenkomsten te ondertekenen of tijdens een tekenafpraak bij de makelaar. In beide gevallen tekent u digitaal. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- De grondkosten / appartementsrecht, inclusief de bijbehorende kosten;
- De aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot de levering van “de grond” aan u als koper. De aannemer verplicht zich door de medeondertekening tot bouw van uw woning. De betaling van de grond- en bijkomende kosten vindt plaats op het moment van levering van de grond bij de projectnotaris. De betaling van de aanneemsom, vindt plaats tijdens de bouw, volgend de termijnregeling zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

1.3 Inhoud overeenkomsten

Hieronder wordt in het kort aangegeven wat in koopsom van uw woning is inbegrepen:

Koopsommen zijn vrij op naam (V.O.N.). Hetgeen inhoudt dat de volgende zaken in de prijs zijn inbegrepen:

- De totale bouwsom (incl. sanitair en tegelwerk conform Technische Omschrijving);
- De kosten van de grond;
- De kosten van het bouw- en woonrijp maken;
- De kosten van de aanleg en inrichting van het binnenterrein indien dit onder mandelig gebied valt;
- Notariële transportakte, kadastrale opmeting en makelaarscourtage;
- Prijsstijgingen van bouwkosten tijdens de bouw;
- Kosten van de architect, constructeur en bodemonderzoek;
- Aansluiting op leidingnetten van water, elektra en gemeenteriool;
- Kosten van het SWK-waarborgcertificaat;
- BTW;
- Legeskosten omgevingsvergunning.

Niet in de koopsommen van de woning zijn inbegrepen:

- Kosten i.v.m. financiering en notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente van de grond start zodra aan opschortende voorwaarden is voldaan, tot aan de dag van betaling;
- Rente over eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Aansluit- en abonnementskosten CAI en glasvezel;
- Keuken;
- Leveringscontracten water en elektra;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

1.4 Notariële overdracht

De juridische eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van het passeren van de akte van levering bij de projectnotaris. Deze notariële levering kan plaatsvinden op het moment dat:

- De ontbindende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer kunnen worden ingeroepen;
- De opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst zijn vervuld; en de notaris, indien van toepassing, van uw bank de opdracht heeft ontvangen om een hypotheekakte op te stellen.

Let op:

- Houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte. Indien er in uw koop-/aannemingsovereenkomst (nog) opschortende voorwaarden van toepassing zijn adviseren wij u hier rekening mee te houden bij de aanvraag van een hypotheekofferte. Wij adviseren kopers nadrukkelijk een hypotheekofferte met een geldigheidsduur van minimaal 9, maar bij voorkeur 12 maanden aan te vragen;
- Indien u de nieuwe woning geheel of grotendeels met eigen middelen financiert, dient u via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aanneemsom te voldoen.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste termijn van de notariële overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op de (concept) nota van afrekening staan o.a. de volgende posten vermeld:

- Grondkosten;
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.



Tijdens de notariële overdracht tekent u twee akten:

- De akte van levering/vestiging;
- De hypotheekakte (indien van toepassing).

Als de notariële overdracht heeft plaats gevonden, dient het hypotheekbedrag dat nog in het bouwdepot zit minstens gelijk te zijn aan de nog verschuldigde termijnen van de aanneemsom en bouwrente. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen met eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht dient u hierover zekerheid bieden, conform de voorwaarden waarvoor u in de koop- en aannemingsovereenkomst getekend heeft.

1.5 Appartementsrecht *(alleen van toepassing bij de Sluiswachter BEBO woningen)*

Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent juridisch dat u het volgende koopt:

- Een stukje mede-eigendom van het hele gebouw;
- Het exclusieve recht om uw woning en (eventuele) bijbehorende berging en parkeerplaats te mogen gebruiken.

U bent samen met alle andere appartementseigenaren eigenaar van het hele gebouw. Er gelden dan ook regels waar alle eigenaren zich aan moeten houden.

Appartementen en gezamenlijke ruimte

Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw onder te verdelen in kleinere gebruiksruimten. Juridisch heet dat: 'splitsing in appartementsrechten'. De notaris maakt een zogenoemde splitsingsakte op, waarbij een tekening hoort. Deze tekening wordt splitsingstekening genoemd. Op de splitsingstekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten duidelijk aangegeven.

Alle appartementseigenaren zijn dus samen eigenaar van het hele gebouw. Een bewoner mag als mede-eigenaar gebruik maken van de gezamenlijke ruimten. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan het trappenhuis, de hal en de lift.

Reglement van splitsing

Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing. Hierin staan gedragsregels voor eigenaren en bewoners. Voor gemeenschappelijke ruimtes, zoals gangen, trappen en de hal bevat het reglement een aantal gebruiksbepalingen. Ook wordt er gesproken over de verplichte financiële bijdrage in gemeenschappelijke onderhouds- en gebruikskosten en de technische installaties, zoals liften en fundering.

Alle appartementseigenaren betalen mee aan de gemeenschappelijke kosten. U bent tenslotte allemaal eigenaar van het gehele gebouw. De eigenaar van een appartement op de bovenste verdieping moet dus ook aan het onderhoud van de riolering meebetalen, en de eigenaar van een appartement op de begane grond ook aan het onderhoud van het dak.

Vereniging van Eigenaren

De splitsingsakte vormt de basis voor de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij de oprichting wordt een gespecialiseerde partij voor het eerste jaar benoemd tot bestuurder/administrateur. Iedere koper/eigenaar wordt automatisch lid van de VvE. Voor het einde van de bouw en de oplevering van de appartementen komt de vereniging voor het eerst bijeen. Tijdens deze vergadering wordt uit het midden van de eigenaren een bestuur gekozen.

De vereniging vergadert vervolgens minimaal één keer per jaar en neemt besluiten over onder andere het beheer van het gebouw (denk aan onderhoud, voorschotbijdrage gezamenlijke kosten, huishoudelijk reglement en dergelijke). Hoe het bestuur van de VvE is samengesteld en functioneert, is vastgelegd in de splitsingsakte. De jaarlijkse vergadering van de VvE stelt onder meer de hoogte van de bijdrage van de gezamenlijke kosten vast. Deze gezamenlijke kosten worden aan de hand van de zogenaamde breukdelen van de appartementsrechten (genoemd in de splitsingsakte) omgeslagen naar de eigenaren.

De gezamenlijke kosten bestaan onder andere uit:

- Opstalverzekering voor het hele gebouw;
- Kosten voor het schoonmaken van de algemene ruimten;
- Onderhoud aan de liften, algemene verlichting en dergelijke;
- Energiekosten van de algemene ruimten;
- Reservering voor groot onderhoud;
- Reservering schilderwerk;
- Administratie- en overige kosten.

2. Betalingen

2.1 Koopovereenkomst

De betaling van de grond- en bijkomende kosten en eventuele verschuldigde grondrente, vindt plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

2.2 Aannemingsovereenkomst

In de aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Zodra een termijn van de aanneemsom vervalt ontvangt u per e-mail een factuur met het verschuldigde termijnbedrag. De factuur dient u door te sturen naar uw hypotheekverstrekker, of te betalen uit eigen middelen. Wij raden u aan deze factuur te bewaren voor uw eigen administratie. Deze factuur dient binnen 14 dagen na dagtekening te zijn voldaan.

Uw hypotheekverstrekker dient te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit uw bouwdepot aan de ondernemer. Als verkrijger blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan brengt de aannemer een boeterente in rekening. Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente hebben voldaan. Indien u aan deze verplichtingen niet tijdig heeft voldaan vindt er geen sleuteloverdracht plaats.

2.3 Hypotheekrente

Vanaf het moment dat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente.

2.4 Meer- en minderwerk Van Wijnen

Alle bedragen zoals vermeld in de koperskeuzelijst zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de basiswoning. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte wordt gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het volledige meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van uw woning, mits het meerwerk gereed is.

Voor overeengekomen minderwerk geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.



3. Kopersbegeleiding en HomeCtrl

Tijdens de aankoop van uw woning heeft u contact met de makelaar. Vanaf het moment dat u de koop-aannemingsovereenkomst heeft getekend en tijdens de bouw, heeft u alleen nog contact met uw kopersbegeleider van Van Wijnen.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder meer:

- Het begeleiden van uw persoonlijke wensen ten aanzien van meer-/minderwerk;
- Het beantwoorden van uw specifieke bouwtechnische vragen;
- Het vastleggen van uw meer-/minderwerk keuzes;
- De door u opgegeven keuzes geschikt maken voor uitvoering;
- Het beantwoorden van vragen of opmerkingen gedurende de uitvoeringsperiode;
- Informeren over de voortgang tijdens de bouw.

Het contact met uw kopersbegeleider verloopt grotendeels via het online kopersportaal HomeCtrl. Een individueel gesprek voeren we het liefst wel fysiek. De inlog-/activatiecode voor het kopersportaal ontvangt u per e-mail van uw kopersbegeleider. Het kopersportaal is tevens uw digitale woningdossier. Dit is dus een ander portaal dan u heeft aangemaakt in de verkoopfase om in te schrijven voor een woning. Via HomeCtrl kunt u het uw meer- en minderwerk bekijken. Vanuit het portaal kunt u ook berichten sturen naar uw kopersbegeleider. Daarnaast vindt u er algemene informatie, de meest gestelde vragen, de actuele projectagenda, projectfoto's en tips met betrekking tot het meer- en minderwerk. Wellicht kunnen de tips u helpen bij het maken van bepaalde keuzes voor uw woning. Naast deze zaken houdt de kopersbegeleider u via uw woningdossier regelmatig op de hoogte middels nieuwsbrieven over stand van zaken, de bouw en geplande kijkmomenten op de bouwplaats.

3.1 Tijdelijke verhuizing

Indien u tijdens het koop- en bouwproces (tijdelijk) verhuist, verzoeken wij u dit via HomeCtrl door te geven aan uw kopersbegeleider. Zo kunnen wij u te allen tijde bereiken.

4. Meer- en minderwerk

4.1 Optiekeuzegesprek

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend vindt een persoonlijk gesprek plaats bij Van Wijnen in Harderwijk. U ontvangt hiervan te zijner tijd een uitnodiging van uw kopersbegeleider.

Om de woning zo veel mogelijk aan te passen aan uw persoonlijke wensen stellen we u in de gelegenheid om te kiezen uit een lijst met meer- en minderwerk: de koperskeuzelijst¹. De koperskeuzelijst maakt onderdeel uit van de contractstukken die u van de makelaar heeft ontvangen. Daarnaast ontvang u van ons ook een Ideeënbox met een tekening op schaal en uitdrukmeubels. Aan de hand van deze documenten kunt u het gesprek met uw kopersbegeleider goed voorbereiden.

Samen met de kopersbegeleider neemt u vervolgens bij Van Wijnen, aan de hand van de koperskeuzelijst, de diverse opties door. Ook bekijkt u het standaard sanitair en tegelwerk. De kopersbegeleider zal u verder informeren over het vervolgtraject en HomeCtrl.

Na het optiekeuzegesprek waarin u uw gewenste opties heeft bepaald, verwerkt uw kopersbegeleider dit in HomeCtrl. Uw kopersbegeleider tekent tevens uw opties uit op uw individuele optietekening die na het gesprek ook wordt geplaatst op HomeCtrl. Zo kunt u thuis op uw gemak nogmaals de gemaakte keuzes met bijbehorende optietekening bekijken en deze vervolgens bevestigen. Eventuele wijzigingen of aanvullingen kunt u nog via HomeCtrl tot sluitingsdatum doorgeven aan uw kopersbegeleider. Zo past u uw woning aan naar uw eigen woonwensen.

Wij verzoeken u vriendelijk om uw vragen via HomeCtrl kenbaar te maken. Op deze manier blijft onze communicatie gebundeld en liggen gemaakte afspraken automatisch schriftelijk vast.

4.2 Sluitingsdatum

In verband met de voorbereiding en de voortgang van de bouwwerkzaamheden is het van belang dat wij op het moment van de vastgestelde sluitingsdatum alle documenten voor akkoord hebben terug hebben ontvangen. De volledige optiekeuzes bestaan uit de keuzelijst, installaties voor de keuken, binnendeuren en het sanitair en tegelwerk.

De sluitingsdatum voor het meer- en minderwerk wordt door de aannemer vastgesteld. De sluitingsdatum is belangrijk, omdat uw kopersbegeleider ervoor moet zorgen dat de door u gekozen opties op de juiste wijze worden verwerkt en tijdig worden overgedragen aan de aannemer en betrokken leveranciers. De verwerking en de overdracht van gegevens dient zeer secuur te gebeuren en vraagt de nodige tijd.

Verzoeken voor wijzigingen of gewenste opties na de sluitingsdatum worden niet meer in behandeling genomen omdat veel opties onder de ruwbouwfase vallen en dus al besteld of reeds in uitvoering zijn. Maar ook materialen voor niet-ruwbouw opties kunnen reeds zijn ingekocht en kunnen om die reden niet meer worden geannuleerd/ gewijzigd. Natuurlijk kunt u na de oplevering van uw woning zelf wijzigingen aanbrengen. Houdt u er dan rekening mee dat hiermee uw aanspraken op (SWK)garanties kunnen komen te vervallen. Alleen de werkzaamheden die door Van Wijnen vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen binnen de garantiebepalingen volgens het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

¹ De koperskeuzelijst is door ons met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die ons door de betrokken partijen ter beschikking zijn gesteld. Van Wijnen Harderwijk behouden zich het recht voor om in beperkte mate, met behoud van kwaliteit, af te wijken van het in de meer- en minderwerklust gestelde, indien en voor zover dit noodzakelijk is.



4.3 Opdrachtbevestiging meerwerk opties

Nadat u de gekozen opties met eventuele bijbehorende showroomofferte(s) heeft bevestigd in HomeCtrl én de sluitingsdatum is verstreken worden de keuzes gedeeld met de co-makers van Van Wijnen. Zij beoordelen en controleren uw gemaakte keuzes. Het kan zijn dat hier nog een wijziging uit voort komt. Nadat de keuzes zijn gecontroleerd bevestigt uw kopersbegeleider deze eventuele wijzigingen én uw wensen in één overzicht; uw definitieve opdrachtbevestiging. Wij vragen u dan om de definitieve opdrachtbevestiging met bijbehorende optietekening goed te controleren en binnen de gestelde termijn digitaal voor akkoord te ondertekenen via HomeCtrl.

4.4 Individuele wensen

Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet voorkomen op de standaard koperskeuzelijst. Tijdens het gesprek met uw kopersbegeleider krijgt u de gelegenheid uw individuele wensen kenbaar te maken. Maar u kunt ook voorafgaand aan uw gesprek alvast een schets aanleveren aan uw kopersbegeleider zodat dit alvast beoordeeld kan worden.

Uw aanvraag zal worden getoetst op technische haalbaarheid, de toepassing in het bouwsysteem en de voortgang op de bouwplaats. Wanneer uitvoering mogelijk blijft, worden uw gehonoreerde wensen afgeprijsd en opgenomen in de offerte.

Hoewel het onze intentie is om zo veel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen, is het helaas niet altijd mogelijk om aan al uw wensen tegemoet te komen. Uw woning dient bij oplevering te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de van toepassing zijnde NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften, de garantie- en waarborgregeling van SWK en de aanvullende overheidseisen. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproces, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij al opgenomen in de koperskeuzelijst) het weglaten c.q. wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, bijvoorbeeld:

- Het verplaatsen van trappen;
- Het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Het wijzigen van de betonwanden- en vloeren;
- Het laten vervallen van de dekvloeren;
- Het wijzigen van hang- en sluitwerk aan de buitenzijde van de woning;
- Het verkleinen van bergruimten;
- Het leveren en aanbrengen van openhaardkanalen en/of de voorbereidingen hiervan;

- Het uitvoeren van extra meer- en minderwerk wat vergunning plichtig is, met uitzondering van de door Van Wijnen aangevraagde aanpassingen;
- Het wijzigen van het esthetische concept van het ontwerp;
- Wijzigingen die leiden tot een woning die niet voldoet aan de eisen van het Bbl en de overige van toepassing zijnde regelgevingen (met uitzondering van de in de lijst genoemde keuzes waarop een beperkte SWK-garantie van toepassing is);
- Wijzigingen die leiden tot het verstoren van de totale organisatie van het in uitvoering zijnde project en de bouwtijd;
- Het verplaatsen, vergroten van badkamers en/of toilet anders dan aangeboden in de optielijst;
- Het realiseren van een extra toilet en badkamer anders dan aangeboden in de optielijst;
- Het wijzigen van de draagconstructies van de woningen;
- Het wijzigen van de kleur van het binnen schilderwerk;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen c.q. onderdelen (tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen, afwerkvloeren etc.) met uitzondering van de onderdelen welke in de koperskeuzelijst genoemd staan;
- Het uitvoeren van werkzaamheden, door derden, vóór oplevering van de woning.

5. Showrooms

Naast het standaard meer- en minderwerk bieden wij u de mogelijkheid bepaalde onderdelen via de projectshowroom van Van Wijnen uit te zoeken. Tijdens uw bezoek aan de projectshowroom kunt u een keuze maken uit het ruime aanbod van sanitair en tegelwerk én eventuele keukens. Ook bieden zij de mogelijkheid voor een keuze voor uw vloer- en of wandafwerking. Deze afspraken kunt maken op het moment dat van Wijnen contact met u heeft opgenomen voor een koperskeuzegesprek.

5.1 Standaard sanitair en tegelwerk

Uw woning is in basis al voorzien van sanitair en standaard wand- en vloertegels. Een beschrijving van het basis sanitair en tegelwerk vindt u in de technische omschrijving. Op de verkooptekeningen van uw woning is aangegeven in welke ruimte het sanitair wordt aangebracht. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht

5.2 individuele keuze sanitair en tegelwerk

Tijdens het bezoek aan de projectshowroom kunt u zich laten informeren over uw keuzemogelijkheden ten aanzien van alternatief sanitair en/of tegelwerk. Wanneer u wensen heeft die afwijken van het basis sanitair kunt u een offerte laten maken met de gemaakte keuzes in de projectshowroom. U ontvangt via uw projectshowroom een offerte, inclusief eventuele installatietechnische- en/of bouwkundige kosten en montagekosten. U kunt de bijkomende kosten beperken door de installatiepunten zoveel mogelijk op de standaard plaats te handhaven.

5.3 Vervallen van sanitair en tegelwerk

Als u geen standaard sanitair wenst en geen keuze kunt maken uit de alternatieven biedt de aannemer u de mogelijkheid om het sanitair en tegelwerk te laten vervallen. U kiest dan voor de optie “casco badkamer” en/of “casco toiletruimte”. Deze optie is niet mogelijk bij de Sluiswachter BEBO woningen. U ontvangt een minderprijs retour voor het vervallen van standaard sanitair en tegelwerk. Deze minderprijs wordt in de opdrachtbevestiging verrekend.

De toiletruimte en/of badkamer voldoet hiermee niet meer aan het Bbl en daardoor is er een gelimiteerde garantieregeling van het SWK van toepassing. Garantie op de installatie en waterdichtheid van de casco ruimte zal hierbij komen te vervallen. Wanneer u kiest voor een casco badkamer en/of toiletruimte, dan verwijzen wij u graag naar de bij deze wegwijzer gevoegde documenten “Spelregels - Sanitair en Spelregels - Tegels.

5.4 Keuken via projectshowroom

Uw woning is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Total Home Concept heeft voor uw woningtype een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. Wij verwijzen u voor de projectaanbieding naar de brochure van Total Home Concept.

Uw woning is standaard voorzien van installatiepunten volgens de nultekening. Wij verzoeken u met het volgende rekening te houden: uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Een afzuigkap kan hier niet op aangesloten worden. U kunt wel kiezen voor een recirculerende afzuigkap. Er is geen voorziening voor een geveldoorvoer opgenomen. Dit wordt in het keuzetraject ook niet aangeboden. De reden hiervoor is dat een sparing in de gevel afbreuk doet aan de vereiste luchtdichtheid en het behalen van de BENG-norm van uw woning.

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting. U kookt dus elektrisch, waarvoor in basis een Perilex kookgroep is opgenomen. Deze is geschikt voor een elektrische kookplaat met een aansluitwaarde van maximaal 7,36 kW. Indien u kiest om meer apparatuur met een aansluitwaarde tussen 1,2 kW en 3,68 kW in de keuken te plaatsen (bijvoorbeeld een Quooker, een inbouwkoffiezetapparaat of een extra oven), dan is een extra stroomvoorziening op een aparte groep noodzakelijk. De afgedopte vuilwaterafvoer voor de spoelbak wordt vanuit de vloer tegen de achterwand (en dus niet in de wand) verwerkt. Een sifon met afvoervoorziening voor de vaatwasser wordt na oplevering door de projectkeukenleverancier geleverd en gemonteerd als u daar de keuken afneemt.

Total Home Concept

Schoepenweg 35, 8243 PX Lelystad

Telefoonnummer: 0320-211579

E-mail: receptie@totalhomeconcept.nl



Indien u uw keuken koopt bij de projectshowroom dan:

- Heeft u voordeel bij de korte lijnen tussen ons als aannemer en de projectleverancier;
- Heeft u er voordeel bij dat uw keukenadviseur op de hoogte is van de opbouw van de woning en de basisinstallatie;
- Verzorgt de projectleverancier in de uitvoeringsfase, in overleg met het uitvoeringsteam, zelf het inmeten van de keukenruimte voordat de keuken definitief wordt besteld; hier heeft u geen omkijken naar.

Uw keuken wordt altijd na oplevering geplaatst. Dit om beschadigingen aan de keuken tijdens de bouwphase te voorkomen.

Na aankoop van een keuken maakt uw keukenadviseur een keukeninstallatietekening, afgestemd op de door u gekozen keuken. Voor het aanpassen en/of uitbreiden van de standaard keukeninstallatie ontvangt u van uw kopersbegeleider of projectshowroom een offerte. De door u voor akkoord getekende offerte voor aanpassingen en/of uitbreiding van de installatiepunten wordt door Van Wijnen opgenomen in de opdrachtbevestiging van de gekozen meerwerk opties en derhalve ook door Van Wijnen gefactureerd.

5.5 Keuken door derden

Indien u uw keuken bij een andere keukenleverancier koopt dan onze projectshowroom dan:

- Worden alle standaard aansluitpunten geplaatst conform de nultekening;
- Kunt u bij Van Wijnen een offerte aanvragen voor het aanpassen en/of uitbreiding van uw keukeninstallatie. U dient hiervoor, voor sluitingsdatum, de volgende stukken bij uw kopersbegeleider aan te leveren:
 - Plattegrond tekening voorzien van duidelijke breedtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren;
 - Digitale tekening(en) van het voor en bovenaanzicht voorzien van duidelijke breedte- en hoogtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen, afvoeren en de plaats van de schakelaars, wandcontactdozen etc.;

- Gespecificeerde omschrijving van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren onder vermelding van de elektra aansluitwaarden, leiding- en afvoerdiameters.
- Kunt u een keukentekening door van Wijnen laten maken indien u nog geen keuze heeft kunnen maken voor een keuken;
- Krijgt uw keukenleverancier de gelegenheid om de keukenruimte in het werk in te meten tijdens een door Van Wijnen georganiseerd kijkmoment;

Uw keuken wordt altijd na oplevering geplaatst. Dit om beschadigingen aan de keuken tijdens de bouwphase te voorkomen.

De gewenste aanpassing van installatiepunten wordt verwerkt in een offerte. Zodra u deze offerte voor akkoord getekend heeft worden deze wijzigingen verwerkt in uw opdrachtbevestiging. Wij zijn niet aansprakelijk voor de volledigheid van de door u aangeleverde keukentekeningen. De maatvoering op uw keukentekening wordt in het werk vertaald als zijnde circa maten.

5.6 Binnendeuren- kozijnen en deurgarnituur

De binnendeuren, -kozijnen en deurgarnituur die standaard in uw woning worden aangebracht staan omschreven in de technische omschrijving.

Wij bieden u de mogelijkheid om uw woning nog meer aan uw stijl en woonwensen aan te passen. Hiervoor hebben wij een samenwerking met Svedex. Via HomeCtrl heeft u toegang tot de onlinetool van Svedex. U kunt op uw gemak een keuze maken uit de verschillende deuropakketten van Svedex. Uw kopersbegeleider verwerkt uw definitieve bestelling in uw opdrachtbevestiging van het gekozen meerwerk.

6. Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling

Bij afwijking van bepaalde onderdelen van de woning, zoals beschreven in de Garantie- en Waarborgregeling, zal de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van toepassing zijn. U heeft dan de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken van de Garantie- en Waarborgregeling, onder de voorwaarde dat gebreken met betrekking tot deze onderdelen of daaruit voortvloeiende gebreken zijn uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling. Door af te zien van het sanitair en/of tegelwerk, stemt u in met bovenstaande voorwaarden. Als u ervoor kiest om het sanitair voor oplevering door onze leveranciers te laten plaatsen, zijn de garanties van toepassing zoals vermeld in de Garantie- en Waarborgregeling.

7. Algemene regelgeving meer- en minderwerk

- Op één tekening kunnen meerdere keuzemogelijkheden getekend zijn. De tekst in de meer- en minderwerklijst is echter bepalend voor de omschrijving van de keuzemogelijkheden, de tekeningen dienen slechts ter verduidelijking.
- Na het ondertekenen van de definitieve opdrachtbevestiging worden geen wijzigingen meer toegestaan.
- Indien u offertes van de showroom of van Van Wijnen B.V. niet of niet tijdig ondertekent en retourneert, vervallen deze wensen en wordt de woning op de desbetreffende punten conform standaard uitgevoerd.

8. Bouwtijd

Het aantal werkbare dagen staat opgenomen in artikel 5 van uw aannemingsovereenkomst. Door onvoorziene omstandigheden zoals brand-, storm-, waterschade en/of onwerkbaar weer kan een verlenging van de bouwtijd het gevolg zijn. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen. Ook kunnen door gekozen opties het aantal opgenomen werkbare dagen uitgebreid worden.

9. Bouwplaats bezoek

Van Wijnen heeft veiligheid op nummer 1 staan. Veiligheid op de bouwplaats is niet alleen voor de werknemers van belang maar ook voor de bezoekers. U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Van Wijnen heeft hier een eenduidig beleid in; kinderen zijn niet toegestaan op de bouwplaats en **helmen + veiligheidsschoenen/laarzen zijn te allen tijde verplicht**. Conform de Arbowet- en regelgeving is Van Wijnen

verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van Van Wijnen. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Tijdens de bouwperiode worden zogenoemde kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze momenten kunt u uw toekomstige woning bezichtigen, ruimtes inmeten en/of foto's maken.



10. Oplevering

In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. Minimaal twee weken voor de oplevering ontvangt u een brief met uw definitieve opleverdatum en nadere informatie over de oplevering. Voor de datum van de definitieve oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de voorschouw. Zijn er tijdens de voorschouw punten die nog verholpen moeten worden dan heeft de aannemer hiervoor nog de gelegenheid tot de oplevering van uw woning.

Met de brief voor de uitnodiging voor uw oplevering ontvangt u tevens de laatste verschuldigde facturen. Indien u tijdens de bouw facturen niet op tijd voldaan heeft wordt de laatste factuur vermeerderd met de rente over niet op tijd betaalde termijnen.

Zijn uw financiële verplichtingen voldaan? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en ontvangt u de sleutels van uw gloednieuwe droomhuis.

10.1 Oplevering en sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het Proces-Verbaal van Oplevering. Deze punten worden zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na uw oplevering hersteld. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om door levertijden over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u te overwegen of u zich bij laat staan door een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Deze kan in overleg met en namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden beoordelen en vast laten leggen in uw Proces-Verbaal van Oplevering.

10.2 Vereniging Eigen Huis

Om gebruik te maken van de deskundigheid van Vereniging Eigen Huis dient u lid te zijn van Vereniging Eigen Huis. U kunt hen ook inschakelen om bij de oplevering van uw woning aanwezig te zijn. Voor nadere informatie verwijzen wij u graag naar www.eigenhuis.nl.

vereniging
eigen huis



10.3 Bankgarantie

De aannemer draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie bij de notaris, in overeenstemming met 5% van de aanneemsom. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van het arbitrage-instituut van SWK). Binnen drie maand ontvangt u van ons schriftelijk het verzoek om deze 5% vrij te geven. Deze 5% komt pas ter beschikking van de aannemer als alle onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

10.4 Schoonmaken

Uw woning wordt in basis 'bezemschoon' opgeleverd. Ten aanzien van het sanitair, tegelwerk en de glasruiten geldt dat deze 'schoon' aan u worden opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

10.5 Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u eventuele onvolkomenheden bij ons melden via de QR-code in uw meterkast. Het gaat dan om onvolkomenheden, die zijn ontstaan na de oplevering en welke niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. De aannemer zal deze onvolkomenheden vervolgens beoordelen en waar nodig herstellen. Nadat alle onvolkomenheden

zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na de oplevering eindigt de onderhoudstermijn en gaat de garantieperiode in.

10.6 Bouwvocht

In een nieuwbouwwoning zit bij oplevering nog veel bouwvocht. Het is daarom noodzakelijk om uw woning optimaal te ventileren en gelijktijdig te verwarmen volgens het opstookprotocol. De aannemer is niet verantwoordelijk voor schade als gevolg van bouwvocht. Wij adviseren u daarom de wanden na oplevering af te werken met behang dat vocht kan doorlaten. Bij de bouw van een woning worden verschillende materialen toegepast. Deze materialen hebben verschillende eigenschappen en kunnen 'werken', waardoor bijvoorbeeld krimpscheuren kunnen ontstaan. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking.

10.7 Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de aannemer verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Deze verzekering stopt op de dag van oplevering. Zorgt u er dus voor dat u tijdig een opstal- en inboedelverzekering voor uw nieuwe woning heeft geregeld.

10.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Van Wijnen is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). SWK verstrekt al meer dan 40 jaar waarborgcertificaten aan kopers van woningen van de bij SWK aangesloten ondernemers. Dit beschermt kopers tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning.



Het garantiecertificaat van SWK biedt zekerheid. Zekerheid over de technische staat van uw woning en zekerheid dat bij faillissement, van een bij SWK aangesloten onderneming, de woning zonder meerkosten wordt afgebouwd. Als koper heeft u dus altijd de volledige zekerheid dat uw woning aan de strenge SWK-kwaliteitsnormen voldoet. De aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het SWK. Tevens is de verkoopdocumentatie opgesteld volgens de richtlijnen van het SWK.

Bij de aankoop van uw woning ontvangt u informatie van het SWK. Voor meer en actuele informatie kunt u kijken op www.swk.nl.

10.9 Enquête

Uw klantbeleving hebben wij hoog in het vaandel staan en Van Wijnen streeft naar verbetering van haar dienstverlening. Binnen Van Wijnen meten wij uw klanttevredenheid met behulp van onze enquête 'klantbeleving in beeld'. Hiertoe nodigen wij u als koper van een woning van Van Wijnen uit om deel te nemen aan deze enquêtes. Uw gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld.



11. Kavel en situatie

11.1 Kadaster

Na oplevering van uw nieuwbouwwoning draagt het Kadaster zorg voor de definitieve inmeting van uw kavel. Over- of ondermaat van uw kavel verlenen nog aan verkoper nog aan koper enig recht.

11.2 Wateroverlast

Wateroverlast in uw tuin of in de berging is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken dient u zelf de juiste maatregelen te treffen. Wij adviseren u hierover, bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Houdt bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin in ieder geval rekening met:

- Voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare weg of het achterpad;
- Het wel of niet aanbrengen van waterdichte/doorlatende bestrating;
- Eventueel te nemen maatregelen in de grond;
- Het vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (On)mogelijkheden voor wat betreft de belasting van de grond door (zwaar) transport;
- Onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.

Van Wijnen is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

12. Onderhoudsboek

Bij de oplevering van de woning ontvangt u via HomeCtrl een onderhoudsboek. In dit onderhoudsboek vindt u informatie over:

- De te volgen werkwijze direct na de oplevering;
- Aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- Instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- Advies voor onderhoud van buitenschilderwerk (indien van toepassing).

Daarnaast ontvangt u de revisietekeningen van de technische installaties.

13. Energielabel

Conform het Bbl ontvangt u van ons een energielabel A. Het energielabel wordt toegekend door de Rijksoverheid. Het opstellen van het energielabel is een gecertificeerde dienst. De certificatie-instelling kan een controleonderzoek uitvoeren. Indien hieraan door de opdrachtgever/ bewoner geen medewerking wordt verleend wordt het energielabel verwijderd uit het landelijke gegevensbestand van afgemelde energielabels. De energielabel kan hoger / beter zijn dan het minimale benodigde vanuit het Bbl.

14. Voorbehoud

Alle verkoop- en contractstukken zijn onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en de nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressies geven u een indruk van de uitstraling en architectuur, echter kunt u hier geen rechten aan ontleen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de woning. De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer.

14.1 Wijzigingen in/ tijdens de bouw

Deze verkoopinformatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De vermelde maten zijn 'circa'-maten.

Het ontwikkelen van een bouwproject is een voortdurend proces. Naarmate dit proces vordert, vindt steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening van de openbare ruimte is een momentopname. Er kunnen zich dan ook wijzigingen voordoen rond de situering van onder meer voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, aankleding en beplanting.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouw noodzakelijke of wenselijke wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Dit is enkel toegestaan als deze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning.

Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, de architect of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid is dan prevaleert de uitvoering van de woning.