

Tuinen van Boskoop

Twee-onder-een kapwoningen 601 t/m 604

Kopershandleiding

Datum: **04-06-2016**
Versie: **2**
Status: **DEFINITIEF**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. DE MAKELAAR	5
3. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST	6
3.1 Koop-/aannemingsovereenkomst	6
3.3 Bedenktijd, ontbinden voorwaarden en opschortende voorwaarden	7
3.3.1 Bedenktijd	7
3.3.2 Ontbindende voorwaarden	7
3.3.3 Opschortende voorwaarden	7
3.4 Termijnen	8
3.4.1 Hoe gaat betalen in termijnen?	8
3.4.2 Mijlpalen voortgang bouw	8
3.4.3 Wanneer betalen?	8
3.5 Rente	8
3.5.1 Rente over de grond: grondrente	8
3.5.2 Rente over de aanneemsom: rente tijdens de bouw	8
3.5.3 Rente tussen koop en levering: uitstelrente	8
3.5.4 Boeterente	9
3.6 Opleveringsregeling c.q. 5% regeling	9
4. CONTRACTSTUKKEN	10
4.1 Verkooptekeningen	10
4.2 Technische omschrijving / staat van afwerking / kleur- en materiaalstaat	10
4.3 Erratum	10
4.4 Wijzigingen tijdens de bouw	10
4.5 Wijzigingen voorbehouden	10
4.6 Artist impressions en situatietekeningen	11
5. NOTARIS, HYPOTHEEK EN LEVERINGSAKTE	12
5.1 Projectnotaris	12
6. WONINGBORG	13
6.1 De garantie- en waarborgregeling	13
6.1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?	13
6.1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid	13
6.1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?	13
6.1.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?	13
6.1.5 Voorrang Woningborg-bepalingen	13
6.2 Enkele aandachtspunten Woningborg	13
6.2.1 Stelposten	13
6.2.2 Oplevering	14
6.2.3 Garantie op technische gebreken na oplevering	14
6.2.4 Wijzigingen tijdens de bouw	14
6.2.5 Werkzaamheden direct na oplevering	14
6.2.6 Krimp	14
6.2.7 Verzekering	14

6.2.8 Beglazing	15
6.2.9 Schilderwerk	15
6.2.10 Drainageleiding	15
7. KOPERSBEGELEIDING, MEER- EN MINDERWERK	16
7.1 Persoonlijk Wonen	16
7.2 Afdeling Kopersservice	16
7.2.1 Uw aanspreekpunt	16
7.2.2 Bereikbaarheid	16
7.2.3 Persoonlijk gesprek	16
7.2.3 Een goede voorbereiding is het halve werk	17
7.3 Koperskeuzen	17
7.4 Woonwensen en varianten	17
7.5 Individuele wensen	17
7.6 Showrooms	17
7.6.1 Keukenshowroom	17
7.6.2 Sanitairshowroom	18
7.6.3 Tegelsshowroom	19
7.6.4 Elektrashowroom	19
7.6.5 Casco badkamer en/of toiletruimte	19
7.7 Sluitingsdatum	20
7.8 Koperstekening en opdrachtbevestiging meer- en minderwerk	20
7.9 Facturatie meer- en minderwerk	20
7.10 Wijzigingen na oplevering en garantie	21
8. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE	22
8.1 Nieuwsbrieven	22
8.2 Wijzigingen en voorbehouden	22
9. OPLEVERINGSPROCEDURE	23
9.1 Wat moet u weten voor de oplevering	23
9.2 Oplevering	23
9.3 Verzekering van de woning	23
9.4 Betalingen	23
9.5 Kwaliteitsbeoordeling	23
9.6 Inschakelen van derden	23
9.7 Proces-verbaal van oplevering	24
9.8 Tweede keer tekenen Proces-verbaal van Oplevering	24
9.9 Herstel gebreken	24
9.10 Onderhoudstermijn	24
10. NUTSAANVRAGEN	25
11. GEBRUIK EN ONDERHOUD	26
12. BETROKKEN PARTIJEN	27

1. INLEIDING

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning!

Voorafgaand aan het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst krijgt u bij de makelaar deze Kopershandleiding overhandigd. In deze handleiding treft u een aantal onderwerpen aan, zoals informatie over Woningborg, de notaris, de kopersbegeleiding, de facturen die u tijdens de bouw ontvangt en de opleveringsprocedure. Deze handleiding zal tijdens de voorbereiding en uitvoering van de bouw en bij het in gebruik nemen van uw nieuwe woning een leidraad zijn. Boordevol met informatie, groeiend tot een volwaardige gebruiksaanwijzing van uw nieuwe woning.

Natuurlijk wordt u tijdens het bouwproces op de hoogte gehouden over de vorderingen van uw nieuwe woning. Deze informatieverstrekking wordt verzorgd middels het periodiek toesturen van nieuwsbrieven. Hierin wordt onder andere informatie gegeven over de voortgang van het werk, de veiligheid op de bouwplaats, kopersrijkdagen, opleveringsprognoses en nog veel meer. Uiteraard zijn ook alle nieuwtjes te vinden op de facebook-pagina:

👍 ons op www.facebook.com/mooiwoneninboskoop

Wij wensen u alvast veel woonplezier in uw nieuwe woning.

Marco Dijkshoorn, Hoofd projectontwikkeling
Van Omme & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers



2. DE MAKELAAR

U heeft inmiddels kennisgemaakt met de makelaars van **De Makelaars Jenné | Baars | Jenné**. De makelaar fungeert als tussenpersoon bij de koop van uw woning tussen u als koper en de ondernemer. U koopt de woning van **Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed XXXVIII B.V.**

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

De makelaar ontvangt aspirant kopers, verstrekt informatie over de woning en beantwoordt vragen, zo nodig in samenwerking met de afdeling kopersservice en de projectontwikkelaar. Vragen van u die niet direct door de makelaar beantwoordt kunnen worden, worden doorgelegd aan derden, alvorens deze aan u als koper worden teruggekoppeld.

3. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

3.1 Koop-/aannemingsovereenkomst

De koop-/aannemingsovereenkomst is een contract tussen u als koper en de ondernemer. Het betreft een voor beide partijen bindende overeenkomst.

De door de ondernemer gehanteerde overeenkomst 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 koop-/aannemingsovereenkomst vermelde bijlagen, zoals de verkooptekeningen, de technische omschrijving, de keuzelijst en dergelijke maken onderdeel uit van de overeenkomst.

De met u gesloten koop- /aannemingsovereenkomst, vormen de basis voor de uiteindelijke leveringsakte bij de notaris. Behorend bij de overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting van Woningborg van toepassing, zie hiervoor de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling welke u als apart boekje van de makelaar heeft ontvangen.

3.2 Koop-/aanneemsom vrij op naam

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

- De grondkosten;
- De bouwkosten en prijsstijgingen tijdens de bouw;
- Legeskosten en kosten omgevingsvergunning;
- Honoraria constructeur, architect en andere adviseurs;
- Aansluitingen water, gas, elektra en riolering;
- Notariskosten van de projectnotaris m.b.t. de levering van de woning;
- 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 koop-/aanneemsom begrepen, deze kosten zijn 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 koop-/aanneemsom begrepen kosten zijn:

- Gemeentelijke heffingen;
- Eventuele waarborgsommen voor levering van water en elektriciteit;
- Aansluitkosten en abonnementskosten ten behoeve van telefoon en CAI, voor wat betreft de signaalaansluiting;
- De verrekening van meer- en minderwerk;
- Eventueel de in de verkoopbrochure ingetekend meubilair en andere inrichtingselementen.

3.3 Bedenktijd, ontbinden voorwaarden en opschortende voorwaarden

3.3.1 Bedenktijd

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

3.3.2 Ontbindende voorwaarden

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

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

Het verdient weliswaar aanbeveling de financiering voor uw woning voortvarend te regelen. De makelaar kan u hierover uitvoerig informeren en adviseren.

3.3.3 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;
- Het eerst verkocht willen hebben van een bepaald percentage woningen;
- Het hebben van de benodigde, onherroepelijke, vergunning(en).

Worden de opschortende voorwaarden niet tijdig vervuld, dan treedt de overeenkomst niet in werking. Eenvoudig gezegd: er geldt geen overeenkomst meer tussen partijen. Om dit effect te voorkomen, zal de ondernemer 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 overeenkomst, wordt meestal ook een aantal artikelen uit uw overeenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden genoemd waarvan de werking 'mee opschort'. Zo wordt bijvoorbeeld standaard in de Algemene Voorwaarden bepaald, dat de bouw moet starten binnen 3 maanden nadat u de overeenkomst heeft getekend. Door het expliciet noemen van dit artikel bij de opschortende voorwaarden, gaat de termijn van 3 maanden niet in vanaf het moment van uw ondertekening van de overeenkomst, maar pas vanaf het moment dat aan de laatste van alle opschortende voorwaarden is voldaan.

Houdt u er in geval van opschortende voorwaarden ook rekening mee, dat u pas naar de notaris gaat nadat de opschortende voorwaarden tijdig zijn vervuld, de overeenkomst niet meer kan worden ontbonden vanwege het niet verkrijgen van de financiering of het Woningborg-certificaat en de bouw 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 zit. En dan moet de verdere realisatie van de door u gekochte woning nog plaatsvinden. Op zich dus geen ongebruikelijke situatie, maar wel iets om van te voren op bedacht te zijn.

3.4 Termijnen

3.4.1 Hoe gaat betalen in termijnen?

U kunt een nieuwbouw woning al kopen voordat de bouw is gestart. U betaalt dan niet direct het volledige aankoopbedrag, maar kleinere bedragen in termijnen. U volgt hiervoor het betalingschema zoals opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst, dat gekoppeld is aan de voortgang van de bouw. Eerst betaalt u de grond. Vervolgens betaalt u in een aantal termijnen de aanneemsom.

3.4.2 Mijlpalen voortgang bouw

De eerste mijlpaal is de start van de bouw. Dit is het moment waarop u de eerste termijn betaalt. Deze bedraagt altijd tien procent van de aanneemsom.

Na de start van de bouw volgen nog meer mijlpalen. Zoals het gereedkomen van de ruwe vloeren van de begane grond en, bij eengezinswoningen, 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 oplevering. De laatste termijn is een vaste percentage van de aanneemsom namelijk tien procent.

3.4.3 Wanneer betalen?

De grond betaalt u altijd bij de levering bij de notaris. Is de bouw al gestart, dan betaalt u op dat moment ook de reeds vervallen termijnen. De volgende termijnen moet u betalen binnen twee weken na ontvangst van de factuur. U moet nooit vooruit betalen. De belangrijkste reden hiervoor is dat u dit bedrag hoogstwaarschijnlijk kwijt bent als de bouwer failliet zou gaan.

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

3.5 Rente

3.5.1 Rente over de grond: grondrente

De ondernemer koopt de grond voordat hij deze aan u doorverkoopt. Hij schiet de kosten van de grond dus aan u voor. Dit wordt ook wel voorfinanciering genoemd. Hij mag daarom aan u rente over de grond in rekening brengen, vanaf de datum dat hij de grond heeft gekocht tot aan de datum dat u de koop sluit. Meestal heet dit *grondrente* of *grondkostenrente*.

3.5.2 Rente over de aanneemsom: rente tijdens de bouw

Bij de aanneemsom werkt het ongeveer hetzelfde. Als de aannemer is gestart met de bouw voordat u het koopcontract tekent, betaalt u rente over de termijnen 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.

3.5.3 Rente tussen koop en levering: uitstelrente

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

Net als bij de grond wordt dit *uitstelrente* genoemd. U betaalt deze rente ook als de bouw start tussen het moment van koop en levering.

3.5.4 Boeterente

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

3.6 Opleveringsregeling c.q. 5% regeling

Gelijktijdig met het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de 5%-opleveringsregeling van Woningborg van toepassing verklaard.

De ondernemer zal als zekerheidsstelling voor de 5% van de laatste termijn van de aanneemsom een collectieve bankgarantie conform de Algemene Voorwaarden bij Schaap Notarissen Advocaten 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 Notarissen Advocaten tot 3 maanden na oplevering, tenzij de verkrijger schriftelijk bezwaar hiertegen maakt conform het gestelde in de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting van Woningborg.

4. CONTRACTSTUKKEN

4.1 Verkooptekeningen

De voor uw bouwnummer van toepassing zijnde technische omschrijving, geveltekening(en) en plattegrond(en) staan vermeld in het document van waarmerking van de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze tekeningen zijn onderdeel van de koop-/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 deur kozijnen met bijbehorende draai- of schuifrichting. Ook metselwerkstructuren of materiaalverwerking kunnen op de geveltekeningen aangegeven zijn.

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

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

4.2 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.

4.3 Erratum

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

4.4 Wijzigingen tijdens de bouw

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

4.5 Wijzigingen voorbehouden

De verkoopgegevens zijn met de grootste nauwkeurigheid en zorgvuldigheid samengesteld. Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Eén en ander zal geen reden geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst.

De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten weergegeven in meters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De plaats van de aangegeven lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, radiatoren en cv-verdelers is indicatief en kan bij realisatie iets afwijken.

4.6 Artist impressions en situatietekeningen

De artist impressions en situatietekeningen in de verkoopbrochure zijn bedoeld om u een indruk van de woning en de woonomgeving te geven. Aan deze artist impressions en situatietekeningen kunnen geen juridische rechten worden ontleend.

De aangegeven kleuren van de woning, de inrichting van het openbare gebied en de locatie van de bomen en dergelijke zijn indicatief en kunnen bij realisatie afwijken. Voor de inrichting van het openbare gebied verwijzen wij naar de gemeente **Alphen aan den Rijn**.

5. NOTARIS, HYPOTHEEK EN LEVERINGSAKTE

5.1 Projectnotaris

Voor het project is door de ondernemer een projectnotaris aangewezen.

De notaris voor **Tuinen van Boskoop** is: **Limes Netwerk Notarissen in Boskoop**.

De notaris wordt ingeschakeld voor de juridische levering van de grond. De notaris stelt de benodigde akten op, zoals de akte van levering en, indien u een hypothecaire lening heeft afgesloten, de hypotheekakte.

Normaal gesproken kunt u in de periode van 6 weken na start bouw bij de notaris terecht voor de notariële levering van de grond en passeren van uw hypotheekakte. In uitzonderlijke gevallen, afhankelijk van het project, kan dit ook eerder. U wordt hierover dan tijdig geïnformeerd door de ontwikkelaar.

De uitgifte-/kavelgrenzen, zoals aangegeven op de uitgiftetekening als onderdeel van de levering, geven de grootte van uw perceel aan. Het perceel zal op een later tijdstip (na oplevering) worden opgemeten, vastgesteld en ingeschreven bij het kadaster.

6. WONINGBORG

6.1 De garantie- en waarborgregeling

6.1.1 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.

6.1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

6.1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

6.1.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

6.1.5 Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

6.2 Enkele aandachtspunten Woningborg

6.2.1 Stelposten

In de koop-/aanneemsom zijn geen stelposten opgenomen.

6.2.2 Oplevering

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

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

6.2.3 Garantie op technische gebreken na oplevering

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

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- Er bestaat een mogelijkheid, dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt (€ 80,00 excl. B.T.W.);
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- De door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

6.2.4 Wijzigingen tijdens de bouw

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

6.2.5 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor 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 kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

6.2.6 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen (inwendige hoeken).

6.2.7 Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren.

6.2.8 Beglazing

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

6.2.9 Schilderwerk

Frequent en deugdelijk onderhoud van het schilderwerk (voor zover van toepassing) van ondermeer gevelkozijnen en aftimmeringen is een absolute noodzaak. Het onderhoudsschema m.b.t. het schilderwerk wordt u bij oplevering van de woning overhandigd.

6.2.10 Drainageleiding

Voor een goed functionerend drainagesysteem, indien dit is aangebracht, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt buiten de garantie welke middels Woningborg aan u is verstrekt.

7. KOPERSBEGELEIDING, MEER- EN MINDERWERK

7.1 Persoonlijk Wonen

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

Dit betekent dat uw woning vergeleken met de traditioneel gebouwde projecten na een kortere bouwtijd aan u kan worden opgeleverd. Maar het betekent ook dat door deze kortere bouwtijd u ook minder bouwrente zal betalen.

Om het bouwproces vlot te kunnen laten verlopen is er binnen het project een planning opgesteld waar alle partijen zich aan te houden hebben. Om u een keuze te geven in opties om uw woning te verfraaien en de standaard installaties van uw woning uit te breiden, hebben wij een keuzelijst samengesteld.

Wij maken gebruik van een prefab bouwsysteem. Uw woning wordt in onderdelen in de fabriek gefabriceerd. De wanden, gevels en daken worden kant en klaar op de bouwlocatie afgeleverd.

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

Zoals u reeds heeft kunnen lezen worden de woningen in het project **Tuinen van Boskoop** gebouwd door Van Omme & De Groot. Van Omme & De Groot zal zorg dragen voor de begeleiding van u als kopers tijdens de realisatie.

7.2 Afdeling Kopersservice

7.2.1 Uw aanspreekpunt

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

Ilse de Visser van de afdeling Kopersservice is tijdens het koperskeuze traject uw aanspreekpunt bij Van Omme & De Groot. Zij informeert u onder andere over de voortgang van de bouw en behandelt alle voorkomende vragen m.b.t. de door u gewenste opties/wijzigingen.

7.2.2 Bereikbaarheid

Ilse de Visser is doorgaans telefonisch bereikbaar op nummer 010 477 58 11.

U kunt uw correspondentie versturen naar:
Van Omme & De Groot
Afdeling Kopersservice
Postbus 26033
3002 EA Rotterdam

Tevens kunt u uw correspondentie verzenden per e-mail naar: idevisser@vanomme-degroot.nl.

7.2.3 Persoonlijk gesprek

Uiteraard bent u van harte welkom voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor. In dit gesprek kunt u uw persoonlijke woonwensen voorleggen (bij voorkeur stuurt u deze voorafgaand aan het persoonlijk gesprek op) en beantwoorden wij graag al uw overige vragen.

Na aankoop van uw woning ontvangt u vanuit onze afdeling Kopersservice een uitnodiging voor dit persoonlijk gesprek.

7.2.4 Een goede voorbereiding is het halve werk

Wij adviseren u zich goed voor te bereiden op dit gesprek. Zo vragen wij u in ieder geval alvast na te denken over de mogelijkheden uit de standaard optie keuzelijst. Zet dit op de verkooptekening met de benodigde maatvoering (bij voorkeur stuurt u deze voorafgaand aan het persoonlijke gesprek op). Uw verzoeken kunnen dan, na onze beoordeling, snel en zorgvuldig verder afgehandeld worden. Het is voor de kopersservice niet altijd mogelijk om direct uitsluitel te geven of wijzigingen wel of niet mogelijk zijn. Dit geldt ook voor het afgeven van prijsindicaties.

7.3 Koperskeuzen

Uit ervaring weten wij dat u als koper ook eigen ideeën en woonwensen heeft die u graag tijdens de bouwperiode wilt realiseren.

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, waarover u verderop in deze procedure meer kunt lezen:

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

7.4 Woonwensen en varianten

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

Tijdens het persoonlijk gesprek bij de Kopersservice ontvangt u in tweevoud de keuzelijst inclusief optienummers. Eén exemplaar dient u altijd naar de afdeling Kopersservice getekend terug te sturen, óók als u geen gebruik maakt van de wijzigingen die in de lijst worden aangeboden.

Na het verstrijken van de verschillende sluitingsdata sturen wij u 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 uw eigen administratie goed controleert en eventuele onjuistheden zo spoedig mogelijk aan ons doorgeeft.

Omdat wij de optie keuzelijsten verwerken in een geautomatiseerd systeem, verzoeken wij u om eventuele vragen en opmerkingen niet op de keuzelijst zelf aan te geven, maar deze in een aparte e-mail te vermelden. Natuurlijk kunt u hierover ook contact opnemen met de afdeling Kopersservice.

7.5 Individuele wensen

Omdat de woningen worden gerealiseerd volgens een prefab bouwconcept zijn alle mogelijke meerwerkopties al verwerkt in de standaard keuzelijsten. Buiten de aangeboden opties in deze standaard keuzelijsten zijn verder geen individuele meer- en/of minderwerken mogelijk.

Een uitzondering hierop is de mogelijkheid voor het aanpassen of aanbrengen van extra leidingwerk binnen het bestaande sleuvenplan ten opzichte van de standaard keukeninstallatie of badkamer. Dit is alleen mogelijk via een showroom.

7.6 Showrooms

7.6.1 Keukenshowroom

Een groot voordeel van een nieuwbouw huis is dat alle woonstijlen en kleuren aan de binnenzijde van het huis door u bepaald kunnen worden. Ook het uitzoeken van een nieuwe keuken maakt hier onderdeel

vanuit. Er is geen keuken opgenomen in de koop-/aanneemsom van uw huis. Wel hebben wij onze keukenshowroom een keuken laten ontwerpen. Deze keuken vindt u terug bij de verkoopdocumentatie van uw huis.

De keuken zal altijd na oplevering worden geplaatst. Dit mede in verband met het risico van diefstal en eventuele beschadigingen.

Binnen de standaard van de projectkeuken kunt u uiteraard kiezen uit verschillende kleuren en een groot aantal grepen.

Het is uiteraard ook mogelijk om ander type keuken en/of keukenopstellingen te kiezen.

De showroom verwerkt uw keuzes in een gespecificeerde keukenofferte. Deze keukenofferte wordt voorzien van tekeningen waarop alle gewijzigde onderdelen, inclusief de (gewijzigde) aansluitvoorzieningen zijn aangegeven. De uiteindelijke keukenofferte wordt, voorzien van de keukenspecificatie, de montagekosten en de eventuele retourprijzen, door de showroom aan u aangeboden.

U dient deze offerte te controleren en voor akkoord, uiterlijk voor de vastgestelde sluitingsdatum, ondertekend te retourneren aan de showroom. Indien u vragen heeft over de offerte, kunt u rechtstreeks contact opnemen met de showroom. Na retourontvangst van de door u voor akkoord ondertekende keukenofferte en overzichten zal de keukenshowroom Van Omme & De Groot informeren door middel van een kopie van de door u ondertekende offerte. De facturering van de complete keukenofferte zal door de keukenshowroom worden verzorgd.

Eventuele wijzigingen van de installaties en eventuele bouwkundige voorzieningen (exclusief tegelwerk), worden door Van Omme & De Groot aan u aangeboden.

7.6.2 Sanitairshowroom

U ontvangt van de sanitairshowroom een uitnodigingsbrief voor een bezoek aan de showroom. In de showroom kunt u het sanitair van uw woning bekijken. Het is mogelijk om in plaats van het basis sanitair alternatieve producten te kiezen. In dat geval vindt er een verrekening plaats tussen het basis sanitair en het door u gekozen sanitair. De showroom is op de hoogte van deze verrekenbedragen.

Op de verkooptekening is de indeling van de badkamer en de toiletruimte weergegeven. Gezien de prefab betonnen constructie van het huis is het beperkt mogelijk om de indeling van de badkamer en/of toiletruimte te wijzigen. Hierbij gelden technische beperkingen, deze zijn bij de showroom bekend.

De showroom verwerkt uw keuzes in een gespecificeerde sanitairofferte. Deze sanitairofferte wordt voorzien van tekeningen waarop alle gewijzigde onderdelen, inclusief de (gewijzigde) aansluitvoorzieningen zijn aangegeven. De uiteindelijke sanitairofferte wordt, voorzien van de sanitairspecificatie, de montagekosten en de eventuele retourprijzen voor het laten vervallen van standaard sanitair, door de showroom aan u aangeboden.

U dient deze offerte te controleren en voor akkoord, uiterlijk voor de vastgestelde sluitingsdatum, ondertekend te retourneren aan de showroom. Indien u vragen heeft over de offerte, kunt u rechtstreeks contact opnemen met de showroom. Na retourontvangst van de door u voor akkoord ondertekende sanitairofferte en overzichten zal de sanitairshowroom Van Omme & De Groot informeren door middel van een kopie van de door u ondertekende offerte. De facturering van de complete sanitairofferte zal door Van Omme & De Groot worden verzorgd.

Eventuele wijzigingen van de installaties en eventuele bouwkundige voorzieningen (exclusief tegelwerk), worden door Van Omme & De Groot aan u aangeboden.

7.6.3 Tegelshowroom

U ontvangt van de tegelshowroom een uitnodigingsbrief voor een bezoek aan de showroom. In de showroom kunt u het tegelwerk van uw woning bekijken. In dat geval kan voor het tegelwerk, net als bij het sanitair, enkele technische beperkingen gelden.

De showroom verwerkt uw tegelkeuze in een tegelofferte, inclusief de retourprijs van het standaard tegelwerk. Als u inhoudelijk vragen of opmerkingen heeft op de offerte kunt u rechtstreeks contact opnemen met de tegelshowroom.

In de offerte worden de wijzigingen van tegelpatronen, tegelformaten, tegelprofielen, kleuren voegwerk of extra tegelwerk omschreven en de kosten hiervan gespecificeerd. U ontvangt de tegelwerkofferte rechtstreeks van de tegelshowroom. Na retour ontvangst van de door u voor akkoord ondertekende offerte zal de tegelshowroom, Van Omme & De Groot informeren door middel van een kopie van de door u ondertekende offerte. De facturering van de tegelofferte zal door Van Omme & De Groot worden verzorgd. Wij verzoeken u om voor het uitzoeken van de tegels eerst uw sanitairofferte af te ronden om uw tegelofferte te kunnen afstemmen op de badkamerindeling.

7.6.4 Elektrashowroom

U ontvangt van de elektrashowroom een uitnodigingsbrief voor een bezoek aan de showroom.

De showroom verwerkt uw elektrakeuze in een elektraofferte, inclusief de retourprijs van het standaard elektra. Als u inhoudelijk vragen of opmerkingen heeft op de offerte kunt u rechtstreeks contact opnemen met de elektrashowroom.

U ontvangt de elektraofferte rechtstreeks van de elektrashowroom. Na retour ontvangst van de door u voor akkoord ondertekende offerte zal de elektrashowroom, Van Omme & De Groot informeren door middel van een kopie van de door u ondertekende offerte. De facturering van de elektraofferte zal door Van Omme & De Groot worden verzorgd.

Wij verzoeken u om voor het uitzoeken van het elektra eerst uw keuken- en sanitairofferte af te ronden om uw elektraofferte te kunnen afstemmen op de keuken- en badkamerindeling.

7.6.5 Casco badkamer en/of toiletruimte

Ondanks dat de projectshowroom een zeer uitgebreide collectie sanitair of tegelwerk biedt, kan het zijn dat u geen keuze voor gewenst sanitair en tegelwerk kunt maken. In dat geval heeft u de mogelijkheid het sanitair, inclusief vloer- en wandtegels, in badkamer en/of toiletruimte(-n) te laten vervallen. U krijgt hier dan een bedrag voor retour. U kunt vervolgens na oplevering van uw huis op eigen verantwoordelijkheid sanitair en tegels naar keuze (laten) plaatsen.

De badkamer en/of toiletruimte wordt in het geval van een casco oplevering volgens onderstaande punten opgeleverd:

- Installatie voorzieningen afgedopt op standaard plaats;
- Wanden worden zonder tegelwerk en spuitwerk opgeleverd;
- Geen vensterbanken (bij aanwezigheid van een raam);
- Elektra voorzieningen afgemonteerd op standaard plaats, op de onafgewerkte wand;
- Ventilatieventielen op standaard plaats afgemonteerd;
- Plafond voorzien van standaard afwerking spuitwerk;
- Dekvloer wordt niet aangebracht;
- Eventuele leidingkokers worden geheel gesloten;
- Dorpels in de binnendeurkozijnen van de badkamer en de toiletruimte worden wel geplaatst;
- Levering + montage badkamerradiator op standaard plaats.

Het is niet mogelijk om tegels en sanitair 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 en tegelwerk een gelimiteerde garantie van toepassing is.

7.7 Sluitingsdatum

Het is noodzakelijk om sluitingsdata aan te houden voor de verschillende onderdelen (bouwkundige opties, luxe binnendeuren en beslag, sanitairshowroom, tegelshowroom, keukenshowroom en elektrashowroom).

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

Daarnaast houden partijen als de aannemer en de installateurs ook rekening met deze planning en passen zij hier hun werkzaamheden op aan. Na de sluitingsdatum is het daarom helaas niet meer mogelijk wijzigingen in behandeling te nemen. Het is dus van belang dat alles voor die tijd akkoord is bevonden en is bevestigd.

De exacte sluitingsdatum voor alle onderdelen (bouwkundige opties, luxe binnendeuren en beslag, sanitairshowroom, tegelshowroom, keukenshowroom en elektrashowroom) wordt u in een aparte e-mail door Ilse de Visser kenbaar gemaakt.

Wijzigingen die na de sluitingsdatum bij ons binnenkomen, worden niet meer in behandeling genomen. De aan u opgegeven sluitingsdatum wordt door alle betrokken partijen strikt aangehouden.

7.8 Koperstekening en opdrachtbevestiging meer- en minderwerk

Na het verstrijken van de sluitingsdata verzorgt de afdeling Kopersservice voor een complete koperkeuze tekening en opdrachtbevestiging meer- en minderwerk van uw woning (natuurlijk alleen in het geval dat u opdracht voor wijzigingen heeft gegeven). U dient deze tekening en opdrachtbevestiging meer- en minderwerk te controleren en zo spoedig mogelijk voor akkoord ondertekend te retourneren aan Van Omme & De Groot.

Op de koperstekening worden alle bouwkundige wijzigingen aangegeven. Voor aanpassingen voortvloeiend uit de diverse showrooms wordt in de opdrachtbevestiging meer- en minderwerk van Van Omme & De Groot verwezen naar het desbetreffende showroomrapport.

7.9 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 koop-/ aannemingsovereenkomst. Hierbij geldt:

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

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 wordt dit verrekend met de factuur van de laatste termijn.

7.10 Wijzigingen na oplevering en garantie

Vanzelfsprekend kunt u na oplevering van uw huis in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Hierbij moet u wel rekening houden met de garantiebepalingen. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering door Van Omme & De Groot zijn uitgevoerd, vallen onder Woningborg Garantie- en Waarborgregeling die voor uw woning gelden. Zie voor de garantieregeling en de garantietermijnen de bijlage van Woningborg.

De door uzelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

In het geval dat u besluit tot het laten uitvoeren van zogenaamd “minderwerk” of het casco opleveren van sanitaire ruimten, wordt de garantie gelimiteerd. Een gevolg hiervan is dat de verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen eventueel te laten voldoen aan het Bouwbesluit verschuift naar u als koper. U ontvangt in dat geval een overzicht met de minderwerk(-en) die uitgesloten zijn van de garantie.

Deze dient u te ondertekenen, anders kunnen de minderwerken niet worden uitgevoerd. Vervolgens ontvangt u van Woningborg een gelimiteerd garantiecertificaat van uw woning.

8. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE

8.1 Nieuwsbrieven

Er zullen een aantal nieuwsbrieven worden opgesteld voorafgaand en tijdens de uitvoering van het project (doorgaans een keer per kwartaal). Op deze wijze wordt u op de hoogte gehouden over onder andere de planning start bouw, de voortgang van de bouw, wijzigingen, sluitingsdatum meer- en minderwerk, straatnamen/huisnummers en andere interessante informatie. Ook via de projectwebsite (www.mooiwoneninboskoop.nl) en via de Facebook pagina (www.facebook.com/mooiwoneninboskoop) vindt u wetenswaardigheden omtrent de bouw van het project. In één van de eerst te ontvangen nieuwsbrieven leest u hier meer over.

8.2 Wijzigingen en voorbehouden

Ten aanzien van eventuele wijzigingen tijdens de bouw en strijdige zaken tussen de technische omschrijving en verkooptekeningen, wordt verwezen naar de uitgebreide informatie hieromtrent in deze kopershandleiding onder hoofdstuk 4.

9. OPLEVERINGSPROCEDURE

9.1 Wat moet u weten voor de oplevering

Na de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarop volgende juridische levering bent u eigenaar geworden van de grond met de daarop in aanbouw zijnde woning. Gedurende het bouwproces is de ondernemer verantwoordelijk voor de woning. De ondernemer is daarvoor verzekerd.

9.2 Oplevering

Uiterlijk twee weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van de ondernemer schriftelijk bericht omtrent datum en tijdstip waarop de oplevering van uw woning zal plaatsvinden. Tevens ontvangt u daaropvolgend de factuur van de laatste bouwtermijn, alsmede de laatste nota('s) voor het meer- en minderwerk.

9.3 Verzekering van de woning

Vanaf het moment van oplevering neemt u als eigenaar de verantwoordelijkheid (risico) voor uw woning van de ondernemer over. U wordt geadviseerd om met ingang van de dag van oplevering de opstalverzekering voor uw nieuwe woning in te laten gaan.

9.4 Betalingen

Belangrijk is dat alle bedragen van de nog door u verschuldigde termijnen en eventueel opgedragen meerwerk voor de opleveringsdatum zijn bijgeschreven op het rekeningnummer zoals vermeld op de betreffende factuur. Controleert u voor alle zekerheid enkele dagen voor de opleveringsdatum of dit is uitgevoerd. Wanneer dit niet het geval is, kunnen de sleutels van uw nieuwe woning niet worden overhandigd!

Houdt u er rekening mee dat betalingsopdrachten soms twee weken kunnen duren. U wordt dan ook aangeraden om direct na ontvangst van de nota's het een en ander telefonisch met uw financiële instelling te regelen met vermelding van de opleveringsdatum, of een dag voor de oplevering de laatste termijnnota('s) en meerwerknota telefonisch over te laten maken.

9.5 Kwaliteitsbeoordeling

De ondernemer stelt u, voor de officiële oplevering, in de gelegenheid tot een gedegen kwaliteitsbeoordeling van uw woning. De mogelijkheid voor deze 'voorschouw' is circa een week voor de definitieve oplevering. Eventuele geconstateerde gebreken kunt u op het daarvoor bestemde formulier vermelden en direct na de voorschouw afgeven bij de uitvoerder in de bouwkeet. De ondernemer zal zich inspannen deze tekortkomingen zoveel mogelijk voor de officiële oplevering te verhelpen. Tijdens de voorschouw zullen er nog onderdelen in de woning ontbreken c.q. niet volledig zijn afgewerkt, zoals bijvoorbeeld badkameraccessoires en soms ook de warmtepomp. Deze worden in verband met de diefstalgevoeligheid pas vlak voor de oplevering aangebracht.

9.6 Inschakelen van derden

Een vertegenwoordiger van of namens de ondernemer levert de woning aan u op. U kunt zich bij deze oplevering laten vertegenwoordigen door een adviseur, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis.

9.7 Proces-verbaal van oplevering

Tijdens de rondgang door de woning legt de vertegenwoordiger van de ondernemer alles wat wordt geconstateerd, opgemerkt of afgesproken, vast in het 'Proces-verbaal van Oplevering'. Zo noteert de vertegenwoordiger de eventuele gebreken en/of tekortkomingen en de plaats waar deze zich bevinden. Het 'Proces-verbaal van Oplevering' is een belangrijk document, dat na de rondgang door de woning door u als verkrijger tezamen met de ondernemer wordt ondertekend. Indien er op enig terrein niet meteen overeenstemming bereikt kan worden, dan worden de verschillende standpunten gemotiveerd in het 'Proces-verbaal van Oplevering' opgenomen. Na ondertekenen is een exemplaar voor u bestemd.

9.8 Tweede keer tekenen Proces-verbaal van Oplevering

Het 'Proces-verbaal van Oplevering' wordt twee keer door u ondertekend. De eerste keer bij de sleuteloverdracht van de woning, de tweede keer nadat alle op het 'Proces-verbaal van Oplevering' vermelde punten naar uw tevredenheid zijn hersteld of verholpen.

9.9 Herstel gebreken

De punten vermeld op het 'Proces-verbaal van Oplevering' dienen binnen 3 maanden na de datum van oplevering verholpen te worden. Om alles zo vlot mogelijk te laten verlopen, dient u de ondernemer de gelegenheid te geven tot herstel van de gebreken en/of tekortkomingen. De ondernemer zal ervoor zorgen dat het tijdstip van de werkzaamheden tijdig aan de koper wordt meegedeeld. De herstelwerkzaamheden door de ondernemer en de controle op dat herstel zullen tijdens normale werktijden en -dagen plaatsvinden.

9.10 Onderhoudstermijn

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode van zes maanden. Tijdens deze onderhoudsperiode kunt u alle tekortkomingen die worden gesignaleerd schriftelijk aan de ondernemer melden.

10. NUTSAANVRAGEN

Voor u bestaat de mogelijkheid om zelf een energieleverancier te kiezen.

Aangezien de ondernemer de woning geheel voor bewoning gereed aan de verkrijger dient op te leveren, zal de ondernemer een energieleveringscontract voor elektriciteit afsluiten bij energieleverancier Eneco.

Bij de sleuteloverdracht/oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen en vermeld op het Proces-verbaal van Oplevering. Hierna zal de ondernemer het energieleveringscontract voor gas en elektriciteit bij Eneco opzeggen.

In verband met gewijzigde regels van de energieleveranciers is het belangrijk dat u, na een week na oplevering van uw woning, zelf de levering van de elektra en gas bij een zelf te kiezen energieleverancier afsluit. Meer informatie hierover ontvangt u in de brief waarin de ondernemer de oplevering van uw woning aankondigt.

U dient er tevens zelf voor te zorgen dat de levering voor de oude woning tijdig wordt opgezegd bij de huidige leverancier. Voor de exacte voorwaarden, welke de huidige energieleverancier stelt, dient u de toepasselijke algemene voorwaarden van die leverancier te raadplegen.

11. GEBRUIK EN ONDERHOUD

Voorafgaand aan de oplevering van uw woning ontvangt u het Gebruik- en Onderhoudsboekje. Hierin staan alle adressen c.q. storingsnummers van de ondernemer en betrokken onderaannemers vermeld. Tevens wordt er onderhouds- en gebruikersinformatie gegeven omtrent de standaard installaties van uw woning.

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

12. BETROKKEN PARTIJEN

Opdrachtgever

Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed XXXVIII BV
Heemraadssingel 223
3023 CD Rotterdam
Telefoon 010 - 477 58 11

Ontwikkeling en realisatie

Van Omme & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers
Heemraadssingel 223
3023 CD Rotterdam
Postbus 26033
3002 EA Rotterdam
Telefoon 010 - 477 58 11
E-mail info@vanomme-degroot.nl
Website www.vanomme-degroot.nl

Architect

Schippers Architecten BNA
Javastraat 76
2585 AS Den Haag
Telefoon 070 - 3505751
E-mail info@schippers-bna.nl
Website www.schippers-bna.nl

Makelaar

De Makelaars Jenné | Baars | Jenné
Julianalaan 13
2712 CB Zoetermeer
Telefoon 010 - 4248888
E-mail info@demakelaars.nu
Website www.demakelaars.nu

Notaris

Limes Netwerk Notarissen
Zijde 23
2771 EJ Boskoop
Telefoon 0172 - 213848
E-mail info@limesnotarissen.nl
Website www.limesnotarissenboskoop.nl