

VAN DROMEN NAAR WONEN

Rotterdam, september 2017

Geachte heer/mevrouw,

Het is zover: de aankoop van uw nieuwe woning in het project 'Parksingel' in Oegstgeest is een feit. Van harte gefeliciteerd!

Het kopen van een huis is een spannende en bijzondere gebeurtenis. Het vormgeven van uw nieuwe thuis kan bijzonder tijdrovend en soms zelfs overweldigend zijn: want of het nu uw eerste huis is of niet, er valt veel te kiezen en te regelen. Om u hierin op weg te helpen nodig ik u uit voor een persoonlijke kennismaking. Deze uitnodiging ontvangt u nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door u en door ons is getekend.

Tijdens dat gesprek krijgt u een toelichting op het traject dat wij samen de komende tijd gaan doorlopen. Een overzicht vindt u op de volgende pagina. Ook ga ik in op de procedures, de voorwaarden en sta ik stil bij de beslismomenten die voor u van belang zijn.

Natuurlijk wilt u uw eigen smaak niet alleen terugzien in uw nieuwe keuken of badkamer, maar ook tot in de kleine details. Maar smaken verschillen en niet iedereen heeft dezelfde ideeën over inrichting. Het is mogelijk verschillende dingen te veranderen of aan te vullen. Van buitenkraan tot zolderindeling en zelfs de kleur van uw vensterbanken. Dit is uw kans voor het aanbrengen van extra wandcontactdozen of het verschuiven van die deur. Het is verstandig om deze map goed door te nemen en na te denken over de opties uit onze keuzelijst. Ik ga u namelijk vragen om tijdig een aantal beslissingen te nemen.

**"Zo wordt het
uw woning"**

Voor al uw vragen **over de realisatie van uw woning** ben ik uw aanspreekpunt.

Heeft u andere vragen, bijvoorbeeld over de overeenkomsten of de wijk? Verderop in deze map staan de contactgegevens van de partijen bij wie u deze vragen het beste kunt stellen.

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

Met vriendelijke groet,

Uw Kopersadviseur
Dura Vermeer

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

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

Stap a: Gesprek met uw makelaar

Bij uw makelaar krijgt u de eerste informatie over het project en over de keuzemogelijkheden voor uw woning. U tekent hier de overeenkomst(en) en maakt uw keuze voor opties uit hoofdstuk 1 van de basiskeuzelijst.

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

Stap b: Gesprek met uw kopersadviseur

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

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

Stap c: Aanpassen van uw woning

In onze keuzelijst staan verschillende opties waaruit u kunt kiezen.

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

Stap d: Uitzoeken sanitair, tegelwerk en keuken

Wij hebben een aantal aantrekkelijke alternatieven voor het sanitair, tegelwerk en keuken voor u uitgewerkt die te zien en te kiezen zijn in onze showroom 'Thuis - De Showroom'.

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

Stap e: Aanpassen elektra, verwarming, binnendeuren

Bij onze externe showrooms kunt u terecht voor aanpassingen aan het elektra, verwarming en/of binnendeuren.

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

Stap f: De bouw van uw huis

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

Wij nodigen u regelmatig uit om op de bouw te komen kijken.

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

Stap g: Betalen

Uw overeenkomst bevat een overzicht van alle bouwtermijnen waarvan u tijdens de bouw facturen van ons ontvangt. Daarnaast krijgt u facturen voor het meer- en minderwerk. Wij rekenen erop dat u alle facturen, eventueel via uw geldverstrekker, op tijd betaalt.

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

Stap h: De oplevering

U ontvangt de sleutel van uw woning; een belangrijk moment!

Wij brengen u vroegtijdig op de hoogte van de opleverdatum en natuurlijk zorgen wij ervoor dat de oplevering zorgvuldig verloopt.

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

INHOUD

1. CONTACTGEGEVENS

Verkoopteam
Showrooms

2. OVEREENKOMSTEN

Koop- en aannemingsovereenkomst
Bouwtermijnen

3. NOTARIËLE DOCUMENTEN

Leveringsakte
Bankgarantie

4. CONTRACTTEKENINGEN

Tekeningen
Maatvoering

5. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Wijzigingen tijdens de bouw

6. GARANTIE EN ZEKERHEID

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

7. WOONWENSEN

Meer- en minderwerk
Sluitingsdatums
Bevestiging meer- en minderwerk
Facturatie meer- en minderwerk

8. SHOWROOMS

Sanitair, tegelwerk en keuken
Elektra
Verwarming
Deuren
Facturatie showrooms

VAN DROMEN NAAR WONEN

9. GOED GEÏNFORMEERD

Informatievoorziening tijdens de bouw
Kijkmiddagen

10. OPLEVERING EN SERVICE

Kwaliteitsbeoordeling

Oplevering

Betalingen

Onderhoudstermijn

Opstalverzekering

Gas, elektra en water

Telefoon en televisie

EAN-codes

Verzegelen meterkast

VAN DROMEN NAAR WONEN

OVEREENKOMSTEN

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de makelaar heeft u twee overeenkomsten getekend voor de koop van uw woning. Met het tekenen van de koopovereenkomst koopt u de grond en met het tekenen van de aannemingsovereenkomst geeft u opdracht tot de bouw van een woning. De twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Als ook de ontwikkelaar de overeenkomsten heeft getekend, ontvangt u een kopie van beide overeenkomsten. De originele exemplaren worden naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

In de overeenkomsten zijn zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden leest u in de overeenkomsten.

Bij uw aannemingsovereenkomst hoort een eigen algemene toelichting en de algemene voorwaarden. Daarin worden voor de koop en bouw van woningen onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn. Bijvoorbeeld:

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

De koopsom van uw woning is vrij op naam (V.O.N.). De volgende kosten zijn inbegrepen:

- Geldende btw-percentage;
- Omgevingsvergunning;
- Garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- Makelaarscourtage verkoper;
- Eenmalige huisaansluiting elektra, gas, water en CAI tot in de meterkast;
- Notariskosten ten behoeve van de akte betreffende juridische levering.

Niet inbegrepen zijn:

- Entreekosten kabelexploitant;
- Administratiekosten aanvraag levering gas, water en elektra;
- Kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening;
- Hypotheekrente en eventuele bouwrente;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

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

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

Bouwtermijnen

Als u een nieuwbouwwoning koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, stort de hypotheekverstrekker het door u geleende bedrag op een depotrekening. Op deze rekening wordt het geld voor de grondkosten, aanneemsom en verschuldigde rente 'geparkeerd'. De grond-, termijn- en rentefacturen worden tijdens de bouw vanaf deze rekening betaald.

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

Na het notarieel transport ontvangt u de facturen van de bouwtermijnen van ons. Steeds wanneer de bouw zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur voor deze termijn. Deze facturen stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker, zodat die voor betaling kan zorgdragen.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op onze bankrekening moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zal verstrijken tussen het moment waarop uw hypotheekverstrekker de betaling uitvoert en het moment waarop het bedrag op onze bankrekening wordt bijgeschreven.

U betaalt voor oplevering alle bouwtermijnen. Voor uw zekerheid dat eventuele gebreken die bij oplevering zijn geconstateerd en mogelijke gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering van uw woning voordoen tijdig worden afgehandeld hebben wij bij de notaris een bankgarantie gedeponiseerd ter hoogte van 5% van de aanneemsom.

VAN DROMEN NAAR WONEN

NOTARIËLE DOCUMENTEN

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

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

Leveringsakte

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

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

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

Bankgarantie

Wij vragen een 'oplever' bankgarantie aan voor alle woningen en deze wordt voorafgaand aan de geplande oplevering van de eerste woning gedeponereerd bij de notaris.

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

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

CONTRACTTEKENINGEN

De contracttekeningen maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Tekeningen

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

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

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

Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen en de positie van de installaties zijn indicatief. Deze zijn niet geschikt voor het bestellen van maatproducten, zoals meubels en stoffering.

Wij raden u aan de exacte maatvoering, eventueel met uw leverancier, ter plaatse op te meten. U krijgt hiervoor gelegenheid tijdens een Koperskijkmiddag (zie ook hoofdstuk 'Goed Geïnformeerd').

VAN DROMEN NAAR WONEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Technische Omschrijving vormt een onderdeel van uw koop-/aannemingsovereenkomst en beschrijft de uitvoering, materialen en installaties van de standaard woningen.

De Technische Omschrijving is opgebouwd uit meerdere delen.

- 1) Algemene bepalingen;
- 2) Technische uitwerking;
- 3) Kleur-, materiaal- en/of ruimtestaat.

Wijzigingen tijdens de bouw

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

De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.

VAN DROMEN NAAR WONEN

GARANTIE EN ZEKERHEID

SWK

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

SWK is destijds opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning financieel risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan. In het geval wij tijdens de aanbouwperiode van de woning dus onverhoopt in financiële moeilijkheden komen, regelt SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij dat uw woning zonder meerkosten voor u wordt afgebouwd. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

SWK voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

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

Meer informatie over SWK vindt u op hun website: www.swk.nl.

Garantie- en Waarborgregeling

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

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

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

Garantie- en Waarborgcertificaat

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

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

Garantienormen

Wij geven de garantie dat uw woning voldoet aan de volgende garantienormen:

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

Wijzigingen na oplevering

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

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

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

WOONWENSEN

Wij kunnen ons voorstellen dat u bepaalde zaken anders wilt indelen en/of wijzigen om tijdens de bouw uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Binnen de door ons gestelde grenzen zijn wij u hierbij graag van dienst.

Maakt u geen gebruik van de door ons aangeboden opties, dan wordt uw woning afgewerkt volgens de Technische Omschrijving en de contracttekeningen.

Meer- en minderwerk

Om uw woning aan te passen aan uw wensen hebben wij voor u verschillende mogelijkheden van uw woning uiteengezet. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in onze 'basiskeuzelijst meer- en minderwerk' en betreffen o.a. diverse woninguitbreidingen, mogelijke indelingen van badkamers en/of slaapkamers, maar ook diverse afwerkingen.

"Details maken het verschil"

Bij de makelaar heeft u al een eerste keuze gemaakt voor opties uit de basiskeuzelijst.

Hiervoor heeft u het opdrachtformulier ingevuld en ondertekend.

Uw keuze(s) voor de overige uit onze basiskeuzelijst geeft u door tijdens het gesprek met uw koperadviseur of stuurt u voor de aangegeven sluitingsdatum naar ons toe. Uw opdracht wordt vervolgens door ons verwerkt en hiervan ontvangt u een bevestiging.

Alle opgegeven opties worden voor oplevering in uw woning aangebracht en vallen hiermee onder de garantie van het SWK.

NB.

Vanwege het procesmatige karakter van dit project, is het zeer beperkt mogelijk om opties die niet in de basiskeuzelijst zijn vermeld, uit te voeren. Bij uw kopersadviseur geeft u uw individuele woonwensen aan waarvoor wij, voor u, in onze basislijst geen passende optie hebben opgenomen. Ondanks dat het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders wensen rekening te houden, bestaat de kans dat bepaalde wensen niet uitgevoerd worden.

Individuele woonwensen die wij zeker niet uitvoeren zijn onder andere:

- Wensen die in strijd zijn met het bouwbesluit;
- Wensen die in strijd zijn met de garantiebepalingen volgens SWK;
- Wensen met wijzigingen in de hoofdopzet van de installaties en in posities en afmetingen van leidingschachten en de meterkast;
- Wensen aan de gevels en aan de constructie van de woning (uitzondering hierop zijn de gevelwijzigingen die in de meer- en minderwerklijst);
- Wensen die invloed hebben op de draagconstructie (behoudens eventuele dakvensters en/of dakkapellen).

Besluiten wij een van uw wensen verder uit te werken en te offreren, dan starten wij voor u een apart traject. U betaalt hier altijd aanvullende (opstart)kosten voor.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Sluitingsdatums

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

Uw individuele sluitingsdatums geven wij u tijdens ons kennismakingsgesprek. Onderstaand ziet u een overzicht van de indicatie van de uiterlijke momenten waarop opdrachten bij ons binnen moeten zijn.

Onderwerp	Sluitingsdatum
Opdracht voor: Gevelwijzigingen en volumeopties	Bij de makelaar (tot uiterlijk 2 weken na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst)
Inleveren aanvraag: Individueel meer/minderwerk	Tijdens het adviesgesprek met uw kopersadviseur (wij nodigen u persoonlijk uit na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst)
Opdracht voor: Opties basiskeuzelijst (en eventueel individuele opties)	Uiterlijk 2 weken na ontvangst offerte
Opdracht voor: Sanitair, tegelwerk en keuken	Uiterlijk 2 weken na ontvangst offerte
Opdracht voor: Elektra en verwarming	Uiterlijk 2 weken na ontvangst offerte
Opdracht voor: Binnendeuren	Uiterlijk 5 weken na adviesgesprek

Ontvangen wij pas na een sluitingsdatum uw opdracht voor meer- en minderwerk dan bestaat de kans dat wij uw opdracht niet meer kunnen uitvoeren dan wel dat wij de prijsstelling van de optie(s) aanpassen.

Heeft u een woning gekocht en zijn er al sluitingsdatums verstreken dan bespreken wij zo snel mogelijk uw wensen en zoeken wij graag voor u uit of bepaalde keuzemogelijkheden nog uit te voeren zijn. Deze wensen worden vervolgens vertaald naar een offerte met bijbehorende kosten en sluitingsdatum.

De meerprijs van de optie(s) is anders dan in de keuzelijst staat aangegeven. In dit stadium van de bouw zijn veranderingen ingrijpender en dus kostbaarder. Uw retourzending is de definitieve opdracht en voeren wij geen nieuwe keuzes c.q. aanvullingen meer door.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Bevestiging meer- en minderwerk

Al het door u gekozen meer- en minderwerk (inclusief eventuele offertes van de door ons geselecteerde showrooms) worden voor u verwerkt in een totaaloverzicht die u ontvangt als al uw opdrachten bij ons binnen zijn.

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

LET OP:

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

Facturatie meer- en minderwerk

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

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

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

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

Alle gecommuniceerde bedragen zijn inclusief 21% BTW.

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

SHOWROOMS

Sanitair en Tegelwerk

Een nieuwe woning betekent ook: een gloednieuwe, moderne badkamer en toiletruimten! Uw woning wordt compleet opgeleverd met fraai sanitair en tegelwerk van kwaliteitsmerken zoals omschreven staat in de Technische Omschrijving. Wilt u de badkamer en toiletruimte naar uw eigen smaak inrichten? Welke stijl en welke elementen u ook kiest, in onze eigen Showroom: Thuis - De Showroom heeft u de garantie van topkwaliteit. Uw kopersadviseur adviseert u tijdens uw gesprek over alle mogelijkheden:

1. 'Basis'

In onze eigen showroom 'Thuis - de Showroom' is het basis sanitair en tegelwerk te zien. Voldoet dit aan uw wensen voor de afwerking van uw badkamer en/of toiletruimte? Geef dit dan aan bij uw kopersadviseur en uw keuze wordt toegevoegd aan de bevestiging.

2. 'Sfeerpakketten' of 'Mix & match'

Naast het standaard sanitair en tegelwerk hebben wij vier sfeerpakketten ontwikkeld, te weten Sereen, Speels, Robuust en Design. Kwaliteit is een bewuste keuze: alleen de beste en mooiste producten zijn opgenomen in onze stijlpakketten. Deze stijlpakketten zijn gebaseerd op de huidige trends en zijn beschikbaar in diverse prijsniveaus.

Daarnaast zijn de vier stijlpakketten nog uit te breiden met 'upgrades'. Denk hierbij aan wastafelmeubels, doucheschermen en/of accentwandtegels.

Sluit geen van de vier stijlpakketten aan bij uw smaak, dan bieden wij u

alle ruimte voor uw persoonlijke touch: het is mogelijk om sanitair en tegelwerk uit de verschillende pakketten te mixen en te matchen. U mag het zeggen.

Van het uitgezochte sanitair- en tegelwerk ontvangt u van ons een offerte. De definitieve offerte voegen wij toe aan de bevestiging.

3. 'Casco'

Past het aangeboden sanitair en tegelwerk niet bij u of wilt u het gewoon liever zelf (laten) doen? Dan laat u de badkamer en/of toiletruimte(n) casco opleveren.

Casco betekent dat deze ruimten 'kaal' worden opgeleverd, zonder sanitair en tegelwerk, waarbij de installatie op de standaardposities afgedopt worden (op basis van de indeling zoals aangegeven op de contracttekening of op basis van de door u gekozen indelingsoptie uit de basiskeuzelijst).

De levering en het aanbrengen van uw eigen sanitair en tegelwerk kan alleen na oplevering en voor uw eigen rekening plaatsvinden. Een indicatie van de positie van de installatiepunten vindt u op de contracttekening van uw woning.

**"De mooiste producten
voor het mooiste
resultaat"**

VAN DROMEN NAAR WONEN

Natuurlijk is het voor oplevering wel mogelijk dat uw leverancier en/of installateur tijdens de georganiseerde kijkmiddag de badkamer en/of toiletruimte komt inmeten.

Wij bieden de mogelijkheid om voor oplevering de installatie ten behoeve van uw badkamer en/of toiletruimte aan te passen.

Heeft u ons geen opdracht gegeven voor aanpassingen van de installatie in de badkamer en/of toiletruimte, dan vinden eventuele installatiewijzigingen alleen na oplevering plaats.

In de bijlage 'randvoorwaarden aanpassing badkamerinstallatie' staat duidelijk omschreven wat hiervoor de procedure is.

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

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

Wij brengen SWK op de hoogte dat op uw woning met betrekking tot de casco ruimte(n) een beperkte garantie van toepassing is.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Externe showrooms

Voor specifieke onderdelen in uw woning hebben wij de expertise van externe showrooms geselecteerd. Bij deze showrooms kunt u uw wensen kenbaar maken en bespreken met de adviseur van de showroom.

Naar aanleiding van uw bezoek wordt een passende offerte gemaakt. Voldoet de offerte aan uw wensen, stuur dan de offerte voor de aangegeven sluitingsdatum voor akkoord terug naar de betreffende showroom.

De showroom zorgt voor verzending van uw opdracht naar ons en vervolgens ontvangt u van ons een bevestiging.

De gekozen opties worden vóór oplevering in uw woning aangebracht. De aanpassingen vanuit de showrooms vallen daardoor ook onder de garantie van SWK.

Om u zo goed mogelijk te kunnen helpen vragen wij u om tijdig een afspraak bij de showrooms in te plannen. De adviseur reserveert dan voldoende tijd voor u. U wordt rechtstreeks door de showrooms benaderd wanneer zij gereed zijn om u te woord te staan. Natuurlijk wordt hierbij rekening gehouden met de sluitingsdatums. Het bezoeken van een showroom vraagt ongeveer een halve dag van uw tijd.

Elektra

U wilt in uw nieuwe woning kunnen internetten, tv kijken en verschillende apparaten tegelijk gebruiken. Stelt u aanvullende eisen?

Het is nu het moment om daar goed over na te denken. Zo kunt u om te beginnen zelf meedenken over bijvoorbeeld de positie van de cai. Ook het schakelmateriaal kunt u aanpassen, naar rvs-look of hoogglans design.

Denk vooraf goed na over de plaatsing van alle elektra- en verlichtingspunten, zodat u ook in de toekomst flexibel blijft.

In de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen staat omschreven welke elektravoorzieningen wij standaard aanbrengen.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Verwarming

Natuurlijk zorgen we ervoor dat u overal in huis kunt genieten van een aangename temperatuur en gezond binnenklimaat. Maar niet elke warmte voelt hetzelfde: radiatoren geven meer stralingswarmte, terwijl vloerverwarming gelijkmatig verwarmt en vooral lekker is aan uw voeten. Waar uw voorkeur ook naar uit gaat: wij zorgen dat u er warmpjes bij zit. Hoe heerlijk is het als bij het opstaan de woning al op temperatuur is en de vloer aangenaam warm voelt? Deze comfort is meer dan kamertemperatuur. Het gaat ook om bedieningsgemak en behaaglijkheid.

In de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen staat omschreven welke verwarmingsvoorzieningen wij standaard aanbrengen.

Binnendeuren

Hoe gaat u uw woning inrichten? Als u dat weet dan kunt u de stijl van de binnendeuren aanpassen. Binnendeuren brengen sfeer in huis. Soms subtiel, soms nadrukkelijk aanwezig door hun kader of een fraaie glaspartij. De binnendeuren in uw nieuwe woning zijn producten die in hun eenvoud kwaliteit en luxe uitstralen. Natuurlijk is het mogelijk om de basis aan te passen naar wens: hiervoor kunt u terecht op de website van onze deurenleverancier.

In onze showroom is een gedeelte van het assortiment te zien. Voor de bestelling ontvangt u van ons inloggegevens zodra de website is ingericht. Vervolgens kiest u uw binnendeuren, -kozijnen en/of deurbeslag. Ook als u maar één onderdeel wenst te wijzigen, is de website de manier om dit in opdracht te geven.

Bent u gereed met uw keuzes dan plaatst u uw bestelling. Vervolgens ontvangt u per e-mail een bevestiging van uw keuzes. Op hetzelfde moment ontvangen wij dezelfde bevestiging en verwerken wij uw keuzes ten behoeve van de uitvoering. Ook deze opdracht wordt door ons aan u bevestigd.

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

**"Stijl en sfeer maken
een thuis"**

VAN DROMEN NAAR WONEN

Keuken

Het kiezen van een keuken is ontzettend persoonlijk. Elke keukenstijl ademt een andere sfeer en laat de ruimte anders ogen. Daarom is het belangrijk dat wanneer u een keuken aanschaft, u zich eerst goed laat inspireren door de verschillende mogelijkheden.

Om u hierbij te helpen, hebben wij onze showroom gevraagd u een keukenopstelling aan te bieden. Bij aankoop van uw woning ontvangt u een keukencheque.

Deze cheque is in te wisselen bij onze keukenshowroom. Samen met uw keukenadviseur beslist u zelf welke kenmerken bij u passen zodat u vervolgens de juiste keuken aanschaft.

De keukenofferte bij showroom 'Thuis - de Showroom' is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Een offerte voor het keukenmeubel en de apparatuur (inclusief levering, montage, aansluiting en eventueel wandafwerking ter plaatse van de keuken). Deze offerte wordt rechtstreeks aan u gefactureerd door 'Thuis - de showroom', onder hun eigen betalings- en leveringsvoorwaarden.
- Een offerte voor de eventuele installatietechnische en/of bouwkundige aanpassingen (inclusief plattegronden en aanzichten van de keukenopstelling en installatiepunten, voorzien van maatvoeringen). Omdat deze aanpassingen tijdens de bouw worden gerealiseerd, wordt deze offerte via ons aan u gefactureerd.

De montage en aansluiting van uw keuken vindt plaats ná oplevering van de woning.

Het is ook mogelijk dat u kiest voor een keuken bij een externe keukenshowroom naar keuze. U zorgt zelf voor de complete afwerking van de keukenruimte. Deze afwerking moet voldoen aan de eisen van het geldende bouwbesluit. Wij bieden de mogelijkheid om voor oplevering de installatie ten behoeve van uw keukenopstelling aan te passen.

In de bijlage 'randvoorwaarden aanpassing keukeninstallatie' staat duidelijk omschreven wat hiervoor de procedure is.

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

De wanden worden onafgewerkt opgeleverd, dus zonder tegel- en/of spuitwerk en de installatiepunten worden aangebracht als omschreven in de Technische Omschrijving waarbij water aan- en afvoerleidingen voor de wand, vlak boven de afwerkvloer, afgedopt worden op de standaard posities.

Een indicatie van de maatvoering van de installatiepunten vindt u op de contracttekening van uw woning. Tijdens de inmeetdag kunt u de ruimte exact in (laten) meten, zodat u zeker bent van een goede aansluiting.

VAN DROMEN NAAR WONEN

GOED GEINFORMEERD

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

Digitaal woningdossier

Om u goed op de hoogte te houden richten wij een digitaal en interactief woningdossier in. Dit dossier is in te zien via mijnthuis.duravermeer.nl. U ontvangt hiervoor van ons een e-mail met uw persoonlijke inloggegevens.

In het dossier vindt u een helder overzicht van de sluitingsdatums en alle belangrijke documenten, zoals offertes, totaaloverzichten en tekeningen. Ook de ondertekende overeenkomst(en) en de verkoopdocumentatie is terug te vinden in het dossier. Daarnaast houdt u via mijnthuis.duravermeer.nl direct contact met uw kopersadviseur.

Informatievoorziening tijdens de bouw

Voor u is de meest interessante informatie natuurlijk de opleveringdatum. Bij de start van de bouw geven wij hiervoor een prognose af. Hoe graag wij dan al een specifieke opleverweek willen doorgeven: dat is zeker de eerste periode van de bouw niet mogelijk. Pas in de laatste periode geven wij een specifiekere opleverprognose door.

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

Kijkmiddagen

Wij begrijpen dat u het leuk vindt om de bouw op de voet te kunnen volgen. Daarom stellen wij u middels georganiseerde kijkmiddagen in de gelegenheid uw toekomstige woning tijdens de bouw te bezichtigen. U ontvangt hiervoor regelmatig van ons een uitnodiging.

Omdat wij veiligheid op de bouwplaats ontzettend belangrijk vinden, overhandigen wij u een eigen bouwhelm en veiligheidsschoenen (2 paar per bouwnummer). De bouwhelm én veiligheidsschoenen zijn straks uw persoonlijke toegangsbewijs om de bouw op te mogen en hiermee kunt u tijdens de kijk- en inmeetdagen veilig op onze bouwplaats rondlopen.

Binnen de huidige wetgeving zijn wij tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Daarom is het **niet** toegestaan het bouwterrein buiten de georganiseerde kijkmiddagen te betreden.

Op de reguliere kijkmiddagen zijn kinderen niet welkom. Natuurlijk wilt u uw nieuwe woning ook laten zien aan (de) kinderen, familie en vrienden en daarvoor organiseren wij tegen het einde van de bouw nog een familiebijdag. Op deze speciale kijkdag zijn ook zij allemaal welkom op het bouwterrein.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Tevredenheidsenquêtes

Zoals u door ons geïnformeerd wordt, willen wij ook graag door u geïnformeerd worden. Wij zijn benieuwd hoe u onze dienstverlening ervaart. Wat gaat er goed en waar moeten wij deze volgens u nog verbeteren.

Hiervoor houden wij gedurende het gehele bouwproces een aantal enquêtes. Deze enquêtes worden op een aantal momenten tijdens het proces naar per mail verstuurd met het verzoek om een aantal vragen te beantwoorden.

Wij zien uw reactie met smart tegemoet.



VAN DROMEN NAAR WONEN

OPLEVERING EN SERVICE

En dan is het moment daar!

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

Kwaliteitsbeoordeling

Eén à twee weken voor de oplevering organiseren wij een voorschouw, dit is de generale repetitie van de oplevering. Tijdens de voorschouw heeft u de gelegenheid uw woning te beoordelen. Tekortkomingen noteert u op het formulier dat u van ons tijdens de voorschouw ontvangt. Dit formulier geeft u direct na afloop af aan de uitvoerder. Dit geeft ons de gelegenheid om de gerechtigde tekortkomingen voor oplevering in orde te maken.

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

Oplevering

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

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

U kunt zich bij de oplevering op eigen initiatief laten vertegenwoordigen door een adviseur van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Wanneer u hiervoor kiest, zal ook uw vertegenwoordiger een lijst met opleverpunten opstellen. Deze lijst is echter niet rechtsgeldig.

Het PVO wordt twee keer door u ondertekend. De eerste keer bij de oplevering van de woning, de tweede keer nadat alle punten uit het PVO naar tevredenheid zijn hersteld of verholpen.

Heeft u een keuken in de projectshowroom gekozen, dan wordt deze na oplevering rechtstreeks aan u geleverd en geplaatst. In het PVO wordt daarom geen melding gedaan van de keuken. Op de keukeninrichting zelf is géén SWK-garantie van toepassing.

TIP: Leveranciers zijn doorgaans op de hoogte van de opleverprocedure. Laat u niet verleiden tot het uitspreken van een opleverdatum, wanneer deze nog niet concreet aan u is toegezegd. Maak pas definitieve afspraken wanneer u deze kunt nakomen.

VAN DROMEN NAAR WONEN

Betalingen

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

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

Onderhoudstermijn

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

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

Na de onderhoudstermijn gaat de SWK-garantie in.

Opstalverzekering

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

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

VAN DROMEN NAAR WONEN

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

Gas, elektra en water

Door de vrije energiemarkt (sinds 2004) kunt u zelf bepalen bij welke maatschappij u de levering van gas en elektra regelt. Na oplevering beëindigen wij het contract met de energieleverancier. U dient zelf tijdig een energieleverancier te contracteren, dan wel uw huidige energieleverancier te informeren over uw verhuizing.

Voor de levering van drinkwater geldt geen vrije markt.

Telefoon en televisie

In de woning worden er loze aansluitingen aangebracht voor telefoon en/of televisie. In de meterkast wordt voor de CAI-aansluiting een Coaxkabel aangebracht.

Houdt er rekening mee dat er standaard geen vaste telefoonaansluiting in de meterkast aanwezig is. Wanneer u gebruik wilt maken van een vaste telefoonaansluiting dan vraagt u dit aan bij KPN, waarna zij na oplevering de aansluiting tot in uw meterkast verzorgen.

EAN codes

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

Wij informeren u tijdig over:

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

Verzegelen meterkast

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

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

Voorkom dit door uiterlijk twee weken voor oplevering uw leverancier te contracteren.