

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE



DOONHEIDE II

Doonheide II fase 2A

te Gemert

d.d. 17-10-2023

Inhoudsopgave

Algemene toelichting	3
Algemeen	3
Projectorganisatie	3
Projectdocumentatie	3
Van toepassing zijnde voorschriften.....	4
Duurzaam bouwen.....	4
Energieprestatie, zomercomfort en energielabel	4
Nutsvoorzieningen	5
Niet gesprongen explosieven.....	5
De koop- en aannemingsovereenkomst	6
Inleiding	6
Wat en wanneer moet u gaan betalen	6
De koop-/aanneemsom.....	6
Opschortende voorwaarden.....	7
De eigendomsoverdracht bij de notaris.....	7
Wat wanneer betalen?	8
Prijswijziging	8
Uw huidige woning.....	8
Uitvoeringsduur en bouwvolgorde en oplevering.....	9
Bouwtijd	9
Veiligheid tijdens de uitvoering.....	9
Verzekering	9
5% regeling.....	9
Oplevering en sleuteloverhandiging	10
Opleveringsvolgorde	10
Opruimen en schoonmaken	10
Onderhoudsperiode	10
De zekerheid van Woningborg.....	11
Garantie.....	11
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?.....	11
Woningborg: geeft u meer zekerheid	11
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?	11
Wat valt beperkt- of niet onder de Woningborg-garantie?	11
Voorrang Woningborg-bepalingen	12

Algemene toelichting

Algemeen

Een woning kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang om helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwwoning. Bouwbedrijf van Grunsven B.V. adviseert u de Algemene Informatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw woning. Hieronder geeft Bouwbedrijf van Grunsven B.V. met name aan wat u wel en niet koopt als u een overeenkomst met Bouwbedrijf van Grunsven B.V. sluit. Daarnaast geven we uitleg over het verloop van de betalingen.

Projectorganisatie

Het project "Doonheide II fase 2A" te Gemert is een ontwikkeling van Keizersberg Vastgoed B.V. en Bouwbedrijf van Grunsven B.V.. Bouwbedrijf van Grunsven B.V. is de bouwondernemer van het project waar u de Aannemingsovereenkomst mee sluit. Met Keizersberg Vastgoed B.V. sluit u een Koopovereenkomst af.

Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Algemene Kopersinformatie en Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Deze projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat er, als gevolg van overheids-eisen of voorschriften van nutsbedrijven, veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwondernemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat bijvoorbeeld stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De bouwondernemer behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden.

Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Bouwbedrijf van Grunsven B.V. adviseert de verkrijger de maatvoering voor o.a. keukens, maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in de woning zijn of kunnen worden ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkmiddagen voor de kopers georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, water, kademuren en dergelijke) is illustratief. In afstemming met Gemeente Gemert-Bakel, wordt door Keizersberg Vastgoed het definitief ontwerp van de openbare ruimte verder uitgewerkt.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en Artist Impressions;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- maquettes;

- communicatie en gegevens van de website;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, privacy schermen etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende apparatuur (m.u.v. apparatuur basiskeuken), wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan. De nadere uitwerking kan leiden tot technisch noodzakelijk wijzigingen. Omtrent eventuele wijzigingen wordt de koper tijdig geïnformeerd.

Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN normen).
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Duurzaam bouwen

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen doen we onder andere door achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig te zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

Energieprestatie, zomercomfort en energielabel

Om het energiegebruik terug te dringen, gelden er sinds 1 januari 2021 nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: de BENG eisen. BENG staat voor 'Bijna Energie Neutraal Gebouw'.

De BENG-eisen houden rekening met het energieverbruik per m². Er geldt een aparte BENG eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde gebouwschil, om de energiebehoefte te beperken (BENG 1-eis). De resterende energiebehoefte dient zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis.

Tenslotte is er een indicator voor verlaging van het risico op oververhitting in de zomer; TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Hiermee wordt per oriëntatie van de woning inzicht gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw.

Bij oplevering van uw woning wordt er een energielabel aan u verstrekt. Het energielabel wordt op dezelfde wijze berekend als voor de 3 BENG indicatoren.

Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water en elektra. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen.

Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient de verkrijger/bewoner zelf de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige, huur- en abonnementskosten verbonden die niet in de V.O.N.-prijs zijn begrepen.

De aansluiting van overige voorzieningen (glasvezel, CAI etc.) dient de verkrijger/bewoner zelf te verzorgen. Abonnementskosten en eventuele aansluitkosten voor telefoon- / televisie- / internet zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs.

Niet gesprongen explosieven

Uit historisch onderzoek van de gemeente Gemert blijkt dat er geen explosieven in de bodem zijn te verwachten. Indien onverhoopt tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning, alsnog explosieven worden gevonden, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

De koop- en aannemingsovereenkomst

Inleiding

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht de verkrijger/koper zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de bouwondernemer zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door de koper en bouwondernemer zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

De koop- en aannemingsom wordt gedeclareerd in termijnen. Het aannemingsgedeelte wordt gedeclareerd naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De overeenkomst geeft aan dat men recht heeft op uitstel van betaling tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van uitstelrente. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moeten deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan.

Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u tot u van ons een factuur ontvangt, waarop de al vervallen termijnen in rekening zijn gebracht.

Indien u over "eigen geld" beschikt, betaalt u de factuur.

Heeft u geen "eigen geld" en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U hebt dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen uitstelrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de Woningborg-bepalingen, zoals ook in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen.

De koop-/aanneemsom

De koop-/aanneemsom van de woning is Vrij Op Naam (V.O.N.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koop-/aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouw- en installatiekosten;
- ontwerp- en adviseurskosten;
- verkoopkosten;
- notariskosten met betrekking tot de aankoop van de woning;
- legeskosten;
- kosten van het kadaster;
- aanlegkosten voor elektra, water en riool;

- verzekering tijdens de bouw;
- kosten van het garantiecertificaat Woningborg;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- kosten NHG;
- notaris- en kadasterkosten inzake hypotheekakte;
- rente tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de contractdatum.

U dient rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte. Wij kunnen geen aansprakelijkheid accepteren voor extra kosten, die zijn ontstaan door het verlopen van uw hypotheek offerte.

Andere kosten die niet in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen, kunnen zijn of zijn:

- abonnee-/aansluitkosten voor telefoon;
- abonnee-/aansluitkosten voor radio/televisie (CAI);
- kosten eventueel meerwerk.

De woningen worden aangesloten op het openbare drinkwaterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. Deze aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken bij een andere showroom dan de projectshowroom) en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

De eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten welke niet in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst begrepen zoals:

- de uitstelrente (bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie van de hypotheek
- specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek (deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke)

Wat wanneer betalen?

Facturen vóór notarieel transport

Voor de vervallen termijnen van de aanneemsom en de grondkosten wordt automatisch uitstel van betaling verleend tot aan de datum van het notarieel transport. Ook voor de facturen die u worden toegezonden voordat het notarieel transport plaatsvindt, krijgt u automatisch uitstel van betaling tot aan de datum van notarieel transport.

Betaling van deze facturen is wel eerder mogelijk, maar niet vereist. U dient de facturen uiterlijk te voldoen bij het notarieel transport, verhoogd met de dan verschuldigde rente, welke wordt berekend tegen percentages zoals in uw koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst worden vermeld. Deze zogeheten 'transportrente' kan bestaan uit twee gedeelten, namelijk rente over grond/erfpacht en rente over vervallen termijnen (verhoogd met BTW).

Te verrekenen bij notarieel transport

Op het moment van notarieel transport dienen door u te worden voldaan:

- de grondkosten;
- het totale bedrag aan vervallen termijnen van de aanneemsom;
- vergoeding over grondkosten en vervallen termijnen, tot de datum van koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst, indien verschuldigd (fiscaal niet aftrekbaar);
- rente over grondkosten/erfpachtkosten verhoogd met omzetbelasting na het sluiten van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst (fiscaal aftrekbaar);
- rente over vervallen termijnen verhoogd met omzetbelasting na het sluiten van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst (fiscaal aftrekbaar).

Ook dient u, als u een hypotheek heeft afgesloten, rekening te houden met het feit dat door de notaris waar de akte van hypotheek wordt gepasseerd, aparte kosten aan u in rekening worden gebracht. Deze kosten hangen af van de afspraken die u daarover maakt met de door u ingeschakelde notaris.

Facturen na notarieel transport

Nadat het notarieel transport heeft plaatsgevonden krijgt u naar gelang de bouw van uw woning vordert termijnen van de aanneemsom gefactureerd. Op de termijnfacturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op de bankrekening van Bouwbedrijf van Grunsven B.V. moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zullen verlopen tussen het moment, waarop u uw betalingsopdracht uitschrijft en het moment waarop het bedrag op de bankrekening van Bouwbedrijf van Grunsven B.V. wordt bijgeschreven.

Prijswijziging

De met u in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausele op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen.

Strikt juridisch genomen is de koop-/aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde en oplevering

Bouwtijd

De uitvoeringsduur van uw woning is omschreven in de aannemingsovereenkomst. De duur wordt weergegeven in werkbare werkdagen, welke gerekend worden vanaf start van de bouw (zijnde de start van het aanbrengen van de fundering van het gebouw). Eventuele koperskeuzen kunnen het bouwproces verlengen en kunnen derhalve tot een overschrijding leiden van het aantal werkbare werkdagen, zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door Bouwbedrijf van Grunsven B.V.

De bouwtijd is afhankelijk van weersomstandigheden. Wanneer er in een periode veel verlet / onwerkbaar weer is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zult u periodiek, middels een nieuwsbrief, op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de bouw. In deze nieuwsbrieven wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven. Voor de opleveringsprognose geldt: hoe dichterbij het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf en uw onderaannemers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden, en kunnen uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws) brieven zal aan u de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de koper hierin te voorzien. Ook voor uw inboedel dient u zelf na oplevering een verzekering af te sluiten.

5% regeling

De bouwondernemer zal, in het kader van de 5% regeling, voor uw woning een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel door de bouwondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouwing uw woning te inspecteren voor oplevering. Na deze voorschouwing wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt.

Bij de oplevering zullen de gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verbestek / onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke, ten opzichte van de huidige verkoopbrochure, de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, sanitair, radiator en WTW-unit.

Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van bouwondernemer naar u. Hierbij wordt tezamen met u en -indien u dit wenst- een deskundige van Vereniging Eigen Huis plus de ondernemer eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de ondernemer verholpen. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis zijn voor uw rekening.

De bouwondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande facturen inclusief het meerwerk op rekening van de bouwondernemer zijn bijgeschreven. Indien u hier echter niet aan voldaan heeft, zal de woning wel worden opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw woning in ontvangst te nemen.

Opleveringsvolgorde

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen wordt vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de bouwondernemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de woning is gebouwd van "levende" materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de bouwondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

De zekerheid van Woningborg

De woningen die de bouwondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Garantie

De woningen die de bouwondernemer bouwt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

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 aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

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 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. De model aannemingsovereenkomst zijn opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en bouwondernemers zijn vertegenwoordigd.
- 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!

Wat valt beperkt- of niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek (minderwerk)), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de

Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

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.