



# PROCESBESCHRIJVING VAN AANKOOP TOT OPLEVERING

(01-09-2019)

**4 RIANTE ENERGIEZUINIGE HALFVRIJSTAANDE WONINGEN**

**A/D BR.SYLVESTERLAAN IN NOOITGEDACHT ROLDE**

## HET KOPEN VAN EEN NIEUWE WONING

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en het een belangrijke stap in uw leven is, vinden we het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. In deze handleiding wordt het proces omschreven van aankoop tot oplevering van uw woning.

### De verkoopprocedure

Op basis van de verkoopinformatie kunt u aangeven naar welke woning uw voorkeur uitgaat. Na toewijzing vindt er een gesprek plaats bij de makelaar waar u contractstukken overhandigd krijgt. Tot de contractstukken behoren onder meer de verkooptekeningen, prijslijst en technische omschrijving. Op basis hiervan kunt u een optie nemen op een woning en krijgt u bedenktijd tot het nemen van een koopbesluit.

### Uw individuele wensen en keuzes

In de projectaanbieding zijn enkele voor de hand liggende optiemogelijkheden opgenomen. U wordt als koper in het bezit gesteld van een lijst met mogelijke opties en alternatieven (optielijst) waaruit tegen meer- of minderkosten kan worden gekozen voor wijzigingen t.o.v. de in de verkoopstukken opgenomen basisuitvoering. In overleg met Hornstra|Zethoven en de aannemer kan er desgewenst gekeken worden naar een maatwerkoplossing. Meer - en minderwerk wordt vooraf vastgelegd in een aanvulling op de aanneemovereenkomst. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

### De Koop /Aannemingsovereenkomst

Indien u kiest een woning te kopen, sluit u een koopovereenkomst voor de grond met Hornstra|Zethoven en een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Door het ondertekenen van de koopovereenkomst grond – en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs terwijl Hornstra|Zethoven en de aannemer zich door medeondertekening verplichten tot de levering van de grond en de bouw van de woning. Nadat de overeenkomsten in tweevoud zijn getekend ontvangt u hiervan een exemplaar. Een kopie wordt naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

### Garantie en waarborgregeling

Op de woningen in dit nieuwbouwplan is de garantie en waarborgregeling van Bouwgarant van toepassing. Voor de woningen wordt door de garantieplichtige aannemer een waarborgcertificaat aangevraagd conform de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling. Wat betekent de garantie- en waarborgregeling voor u? Als u een huis met Bouwgarant garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- De tekst van de koop - / aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van Bouwgarant, u heeft dus altijd een veilig contract;
- Na het tekenen van de koop -/ aannemingsovereenkomst ontvangt u het waarborgcertificaat;
- Op het meer- en minderwerk is de garantie- en waarborgregeling van toepassing. Om uw garanties te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten met de aannemer schriftelijk vastgelegd te worden;
- U blijft niet met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de aannemer. Bouwgarant zorgt voor de afbouw van de woning. Een en ander conform de in de garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels.
- De herstelwaarborg. De aannemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken zelfs tot 10 jaar. Bouwgarant waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kunt u nalezen in de “Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling” die op de woning van toepassing is. Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen; voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de garantie- en waarborgregeling voor herstel zorggedragen.
- Bouwgarant aannemers beschikken over de juiste diploma’s en verzekeringen. U weet dus zeker dat u een ervaren vakman inschakelt;
- De garantietermijnen, uitsluitingen en klachtenprocedure zijn omschreven in de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling voor eengezinswoningen 2013.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie – en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid.

### **Eigendomsoverdracht en betaling**

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde ‘akte van transport’ bij de notaris. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend, de akte van levering en de hypotheekakte. Bij het passeren van de akte krijgt u de grond op naam en betaalt u de zogeheten ‘0 termijn’. De kosten hiervan bestaan o.a. uit de grondkosten en bijkomende kosten. Onder bijkomende kosten wordt onder andere verstaan: ontwikkelkosten, kosten architect, constructeur, sonderingen, adviseurs, leges, verkoopkosten, courtage van de makelaar, etc. . Vanaf de start van de bouw betaalt u de aanneemsom van de woning in termijnen conform de termijnregeling van Woningborg. De aanneemsom bestaat uit de voorbereidingskosten van de aannemer, de kosten voor de nutsvoorzieningen en de bouw van de woning. De facturen worden u door de aannemer toegestuurd.

### **Voorbehouden**

De in de verkoopmap opgenomen artist impressions en tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstellingen. Hieraan kunnen met betrekking tot de uitvoering, kleurstelling en de detaillering geen rechten worden ontleend. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Ondanks dat de verkoopdocumentatie met zorg is samengesteld uit de ons ter beschikking gestelde gegevens van de gemeente, het kadaster en de architect moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen naar aanleiding van veranderde regelgeving, eisen van gemeente en/of nutsbedrijven en drukfouten. Tevens behouden wij ons het recht voor om technische wijzigingen door te voeren in afwijking op de gegevens in de verkoopdocumentatie, echter alleen wanneer deze vergelijkbaar zijn in bouwkundige kwaliteit, uitstraling en comfort . De woning wordt u verder aangeboden onder voorbehoud van de medewerking van de betrokken instanties t.a.v. het verlenen van de noodzakelijke vergunningen.

## **UW EIGEN WONING: WERKWIJZE INDIVIDUELE KOPERSWENSEN**

Het kopen van een nieuwe woning is een belangrijke beslissing. Bij het nemen van zo’n beslissing spelen ook individuele wensen en voorkeuren een belangrijke rol. Om tegemoet te komen aan uw persoonlijke wensen bieden wij u, via de koperkeuzelijst, de mogelijkheid een aantal wijzigingen ten opzichte van de standaard uitvoering te realiseren.

### **De optielijst**

In de optielijst hebben wij getracht, met een breed pakket van meer- en minderwerkzaamheden alsmede met de verderop beschreven keuken-, sanitair & tegelwerkprocedure, tegemoet te komen aan uw persoonlijke wensen. Deze keuzes maakt u al vroegtijdig in het proces, vanwege de levertijden en de benodigde voorbereidingstijd van de aannemer. Uw woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit en de Woningborg garantienormen. U dient er rekening mee te houden dat mogelijk niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Het ontwerp- en de technische uitgangspunten van de woning zijn bepalend voor de mogelijkheden.

### **Stappen in het optietraject**

**Stap 1** : Als koper heeft u eerst contact met de makelaar en vervolgens met de kopersbegeleider van Hornstra|Zethoven voor een algemene toelichting op het plan en het doornemen van uw wensen ten aanzien van mogelijke bouwkundige uitbreidingen en wijzigingen. Hierbij kunt u denken aan bijvoorbeeld een extra verlenging van de begane grond van de woning of een extra bijkeuken. De gekozen bouwkundige aanpassingen worden door Hornstra|Zethoven tussentijds met u vastgelegd in een ‘optielijst’ met daarbij eventueel een schets van de gewijzigde plattegronden.

**Stap 2**: Na stap 1 zal er een overdracht plaatsvinden met u als koper, Hornstra|Zethoven en de aannemer. De aannemer zal de verdere begeleiding van de voorbereiding van de bouw van uw woning overnemen. In deze fase wordt onder ander gekeken naar de wensen ten aanzien van de keuken, badkamer en de positie van het schakelmateriaal en de wandcontactdozen. Houdt u er rekening mee dat de aannemer graag tijdig de tekeningen van de door u gekozen keuken- en sanitairinrichting ontvangt, ter controle en voorbereiding van de bouw. Extra gewenste aansluitpunten, alsmede extra voorzieningen voor afvoeren en doorvoeren kunnen daarbij kosten met

zich mee brengen, welke de aannemer u vooraf zal specificeren. Wellicht kunnen niet alle wensen worden doorgevoerd. Dit is ter afweging aan de aannemer.

### **Badkamer- & toiletinrichting**

De woning wordt zonder sanitairinrichting, alsmede wand- & vloertegelwerk aangeboden. U bent daarmee geheel vrij in de keuze voor een leverancier en de wijze waarop het sanitair en het tegelwerk wordt aangebracht. T.p.v. de op de verkooptekening afgebeelde toestellen zijn de benodigde elektra, warm- en koud water aansluitingen alsmede riolering afvoerpunten (afgedopt) in de koopsom opgenomen. De vloerverwarming wordt op een net aangebracht, echter zonder cementdekvloer, welke de door u gekozen sanitair leverancier aan dient te brengen. Hiermee bent u vrij in het toepassen van afschot of andere voorzieningen in de vloer.

### **Keukeninrichting**

De woning wordt eveneens zonder keukeninrichting (alsmede daarbij behorend wandtegelwerk) aangeboden. U bent daarmee geheel vrij in de keuze voor een leverancier en de wijze waarop de keuken wordt aangebracht. T.b.v. de op de verkooptekening afgebeelde toestellen zijn de benodigde elektra, warm- en koud water aansluitingen alsmede riolering afvoerpunten (afgedopt) in de koopsom opgenomen, alsmede de in de technische omschrijving nader genoemde extra groepen t.b.v. keuken apparatuur.

Houdt u er rekening mee dat ter controle en voorbereiding van de bouw de aannemer graag tijdig de tekeningen van de door u gekozen keuken- en sanitair inrichting ontvangt. Extra door u gewenste aansluitpunten, alsmede overige extra voorzieningen kunnen daarbij extra kosten met zich mee brengen, welke de aannemer u vooraf zal specificeren. Wellicht kunnen niet al uw wensen worden gehonoreerd. De bereidheid tot afwijken van de basiswoning, met de vastgestelde opties is ter beoordeling aan de aannemer.

De wanden van het sanitair en de achterwand van uw keuken worden onafgewerkt opgeleverd. Dit impliceert een onafgewerkte kalkzandsteen- dan wel gasbeton wand. Hierop kan in principe tegelwerk rechtstreeks aangebracht worden, echter is het verstandig dit vooraf met uw tegelzetter te overleggen. Eventuele extra werkzaamheden t.b.v. uitvlakken zijn niet in de koopsom opgenomen.

### **Betalingstermijn meerwerk**

Bij het overeenkomen van het meer- en minderwerk geldt volgens de koop-/aannemingsovereenkomst een eerste termijn van 25% van het totaalbedrag bij opdracht. Deze termijn is een tegemoetkoming in de voorbereidingskosten van het meer- en minderwerk. De tweede en laatste termijn van 75% dient bij het gereedkomen van het meer- en minderwerk en in ieder geval voor oplevering te worden voldaan. De kosten van tussen u en de aannemer besproken meer- en minderwerk worden door de aannemer vooraf gespecificeerd en de facturen worden aan u verzonden door de aannemer.

## **DE START VAN DE BOUW VAN UW WONING**

Na het vervallen van de opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst grond- en aannemingsovereenkomst wordt er in overleg met de aannemer de start van de bouw ingepland. Onder de opschortende voorwaarden vallen o.a. het verkrijgen van het bewijs van planacceptatie door Bouwgarant, het verkrijgen van de vereiste vergunningen en het behalen van het in de aannemingsovereenkomst opgenomen verkooppercentage.

Er zal bij de start van de bouw onder andere worden begonnen met het plaatsen van de bouwhekken, de bouwkeet en het uitzetten en inmeten van het bouwterrein en de woningen. Daarna kan er begonnen worden met de graafwerkzaamheden en het maken van de fundering. U wordt voorafgaand aan de start van de bouw op de hoogte gebracht zodat u tijdig uw afspraak voor de eigendomsoverdracht van de grond bij de notaris kunt inplannen. Een voorbeeld van een 'start bouw brief' van de aannemer treft u hieronder aan.

*Beste kopers,*

*Graag informeren wij u over de voortgang en planning van de tien halfvrijstaande woningen aan het Westerdiep in .....*

*De opschortende voorwaarde uit de koopaannemingsovereenkomst zijn vervallen en de bouw gaat van start! In week 22, eind mei wordt er begonnen met de bouw. Er wordt begonnen met het plaatsen van de hekken en de keet. Daarna kan er begonnen worden met de graafwerkzaamheden en de fundering.*

*Door notariaat .....in ..... wordt een afspraak voor het passeren van de akte ingepland. De contactgegevens zijn:*

*Mr P.A.....  
Stationsweg 2b, 9540 JL .....  
Postbus 60, 9540 JL ...  
Tel:  
Website: www.....  
E-mail: n*

*Alle kopers dossiers (meer/minderwerk, plattegronden en koperslijsten) zijn afgerond en getekend. Wijzigingen zijn in verband met lopende inkoop en planning niet meer mogelijk. Tijdens de bouw zal er een kijkmiddag worden georganiseerd waarbij alle kopers op de bouw een rondgang in de woning kunnen maken.*

*Daarnaast wordt u tijdens de bouw uitgenodigd een rondgang te maken om tussentijds te controleren of de wandcontactdozen en aansluitpunten conform tekening op de juiste plek zitten. Het doorvoeren van wijzigingen is hierbij niet mogelijk. Het buitenom deze momenten betreden van de bouwplaats is niet toegestaan in verband met de aansprakelijkheid en veiligheid van u en onze werknemers.\**

*Wij hebben de contractuele verplichting de woningen in/binnen .....werkbare dagen op te leveren. Wij streven echter naar een oplevering voor de kerst eind dit jaar en kunnen u halverwege de bouw een beter inzicht geven in het verloop en de planning.*

*Wij zijn in de weken 32, 33 en 34 (6 augustus tot 24 augustus) gesloten wegens vakantie. Ook wij gaan er in die tijd tussenuit en ons kantoor is dan gesloten. Tot slot. Ga je verhuizen vergeet dan niet ons een berichtje hiervan te sturen. Dit in verband met correspondentie e.d. tijdens de bouw van je huis.*

*Namens het woningbouwteam /aannemer*

## **DE OPLEVERING VAN UW WONING**

Een aantal weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van de aannemer een opleveringsbrief met daarin een uitnodiging tot de oplevering van uw woning, alsmede een uitleg over deze oplevering. Een voorbeeld van een opleveringsbrief treft u hieronder aan. Wij adviseren u, uw woning onder begeleiding van een deskundige van Vereniging Eigen Huis op te leveren. Bij de oplevering van uw woning worden de eventueel gesignaleerde gebreken, de uit te voeren herstelwerkzaamheden en eventuele andere afspraken, vastgelegd in een procesverbaal van oplevering. De aannemer heeft daarna drie maanden tijd om deze vastgestelde tekortkomingen te herstellen. Na oplevering kunnen zaken als beschadigingen niet meer op de aannemer verhaald worden, echter blijft de aannemer aansprakelijk voor aantoonbare gebreken.

Uw woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. De glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van eventuele bouw - en puinresten. De vrijgekomen grond wordt verspreid over de kavel, aflopend vanaf de woning naar de kavelgrenzen. Het peilniveau van uw kavel kan onder de door u gewenste hoogte liggen. De vrijgekomen grond kan bij oplevering tevens nog kluiten bevatten. Geadviseerd wordt na oplevering hierover een laag gezeefde (verrijkte) teelaarde aan te laten brengen ter plaatse van gras en borders, alsmede een verdicht zandbed aan te brengen t.p.v. uw inrit, terras en overige verhardingen.

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient vanaf de oplevering zorg voor te dragen voor een opstalverzekering .

### **Voorbeeld opleveringsbrief**

*Beste kopers,*

*Het is ons een genoegen jullie kunnen berichten dat jullie woning, Marten Klompiaan 18, ....*

te Veendam (bouwnummer 8 ), binnenkort kan worden opgeleverd.

*Wij nodigen jullie hierbij graag uit voor de definitieve oplevering, welke zal plaatsvinden op woensdag 3 mei a.s. om 8:30 uur. Tijdens de oplevering zullen op het proces verbaal van oplevering de eventueel nog aanwezige gebreken worden genoteerd, waarna de sleutels worden overhandigd. Genoemde opleveringsdatum is definitief, slechts onder voorbehoud van uitzonderlijke (weers) omstandigheden en aansluiting nuts.*

*Bouwgarant / Woningborg heeft een standaard 'checklist oplevering' die te hanteren is bij oplevering. Deze is te downloaden ([www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)). Tijdens de oplevering is het mogelijk je te laten bijstaan door een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis. Dit dienen jullie zelf te regelen. Aan een opleveringskeuring met opleverrapport van de Vereniging Eigen Huis zijn kosten verbonden die voor eigen rekening zijn.*

*Wellicht ten overvloede wijzen wij er nog op, dat de oplevering en sleuteloverdracht slechts kan plaatsvinden, indien alle verschuldigde bedragen, inclusief meer – en minderwerk, vóór datum van oplevering moeten zijn bijgeschreven op onze rekening. De eventueel nog te declareren termijn(en) en/of laatste factuur inzake meer/-minderwerk zullen wij vroegtijdig versturen.*

*Tot de datum van oplevering zijn de energiekosten voor onze rekening. Op de opleveringslijsten zullen wij de standen vermelden. Jullie dienen zelf contracten af te sluiten met de door jullie gekozen leveranciers, zowel gas, elektra en water. Ook dienen jullie zelf de zonnepanelen aan te melden ([www.energieleveren.nl](http://www.energieleveren.nl)).*

*Tot slot willen wij er op attenderen dat op de dag van oplevering door jullie een opstalverzekering dient te zijn afgesloten. Wij vertrouwen erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen jullie veel woonplezier.*

*Namens het woningbouwteam / aannemer*

## **ONDERHOUD EN AANBEVELINGEN**

### **Werkzaamheden direct na oplevering**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren. Tevens is het van belang het opstart protocol voor de vloerverwarming te volgen. Hiermee wordt schade aan bijvoorbeeld het spackwerk, door onder meer uittreidend bouwvocht, beperkt. In de afwerkvloeren lopen diverse vloerverwarming, water- en elektra leidingen. Het is raadzaam niet in de afwerkvloer te boren, schroeven, spijkieren en frezen.

### **Krimpscheuren**

Bij de horizontale aansluiting van de wanden op vloeren, alsmede verticale aansluitingen tussen wanden onderling, kunnen krimpscheuren ontstaan. Krimpscheuren kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet met bijvoorbeeld een acrylaat kit.

### **Behangwerk**

De woning wordt 'behangklaar' opgeleverd. Alvorens te behangen adviseren wij de vochtigheid van de ondergrond nauwlettend te meten. Voor het aanbrengen van bijvoorbeeld een glasvezelbehang met fijnere structuur kan een extra bewerking van de wand noodzakelijk zijn (behoeft een hogere vlakheidsklasse van de ondergrond).

### **Tuininrichting**

Wij adviseren om alvorens de tuin in te richten deze diep te spitten om de eventueel waterondoordringbare lagen te doorbreken en mits noodzakelijk tevens drainage aan te leggen. Verstandig is om een specialist u hierin te laten adviseren.

### **Algemeen**

Voor een lange levensduur is het aan te raden periodiek de ramen, kozijnen en deuren aan de buitenzijde van uw woning schoon te maken .