

KOOPWIJZER

26 appartementen Parkstaete Hattem

15 januari 2025



ONTWIKKELING:

De Haag B.V.

REALISATIE:



Geachte heer en/of mevrouw,

Wat fijn dat uw keuze voor een nieuwe woning is gevallen binnen het project 26 appartementen Parkstaete in Hattem.

Het kopen van een woning is van de zoektocht tot en met de verhuizing een intensieve, maar ook een leuke periode. Bij de aankoop van een woning komen zaken aan de orde waar u waarschijnlijk in uw dagelijkse bezigheid niet mee te maken heeft. Denk bijvoorbeeld ook aan de hypotheek, bouwkundige onderdelen en de indeling van uw toekomstige woning. U staat hier gelukkig niet alleen voor, u wordt hierin namens de aannemer begeleid door een kopersbegeleider, die u waar mogelijk adviseert.

Om uw woning zoveel mogelijk af te stemmen op uw wensen, hebben wij een pakket aan keuzemogelijkheden samengesteld. Deze zijn omschreven in een keuzelijst. Een aantal van deze keuzes moeten zo snel mogelijk gemaakt worden.

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend, wordt u geïnformeerd over het proces, die wij de komende tijd samen met u gaan doorlopen. Ook komen de spelregels en deadlines aan bod. Wij noemen het deadlines, omdat het daadwerkelijk de uiterste datum voor een keuze is. Na deze deadlines zijn er geen wijzigingen meer mogelijk. Wij hebben door de forse levertijden en het uitwerken van de tekeningen tot die productie gereed zijn de tijd hard nodig om alles te verwerken. U kunt het gevoel krijgen dat u heel snel na de aankoopbeslissing definitieve keuzes moet maken. Dit is echter noodzakelijk voor een goed lopend bouwproces.

Om alles overzichtelijk voor u te houden, hebben wij een kopersportaal ingericht. In dit (Volgjewoning.nl) kopersportaal staan de deadlines, alle belangrijke documenten en de algemene informatie overzichtelijk bij elkaar. Op de website kunt u via een chatfunctie op elk gewenst moment uw vraag aan de kopersbegeleider stellen. De kopersbegeleider zorgt voor een tijdige beantwoording van uw vraag.

Voor alle vragen over de realisatie van uw woning is uw koperbegeleider uw aanspreekpunt naar Van Norel Bouwgroep. Voor nu wens ik u veel plezier met het doornemen van de informatie. Ik hoop u binnenkort te mogen feliciteren met de aankoop van uw nieuwe (t)huis.

U ontvangt van ons na aankoop van uw woning een handleiding kopers keuzes.

Wilt u zo vriendelijk zijn om deze handleiding zorgvuldig door te nemen? Wij wensen u een plezierig bouwproces toe en veel succes met het maken van uw persoonlijke keuzes met betrekking tot uw nieuwe woning.

Met vriendelijke groet,

Hans van Norel
Namens het projectteam

INHOUDSOPGAVE

1.	PROJECTPARTIJEN	4
2.	OVEREENKOMSTEN	5
2.2	<i>De aannemingsovereenkomst</i>	6
2.3	<i>Facturatie</i>	6
3.	NOTARIËLE DOCUMENTEN	8
3.1	<i>Leveringsakte</i>	8
3.2	<i>Bankgarantie</i>	8
4.	CONTRACTSTUKKEN	9
4.1	<i>Tekeningen</i>	9
4.2	<i>Voorbehoud tekeningen</i>	9
4.3	<i>Technische Omschrijving</i>	10
4.4	<i>Wijzigingen tijdens bouw</i>	10
4.5	<i>Huisvuilverwerking</i>	10
5.	GARANTIE EN ZEKERHEID	11
5.1	<i>Woningborg</i>	11
5.2	<i>Garantie en waarborgregeling</i>	11
5.3	<i>Garantie- en Waarborgcertificaat</i>	11
5.4	<i>Garantienormen</i>	12
5.5	<i>Wijzingen na oplevering</i>	12
5.6	<i>Verzekering</i>	12
5.7	<i>Krimp</i>	12
5.8	<i>Werkzaamheden direct na oplevering</i>	12
5.9	<i>Onderhoud algemeen</i>	13
6.	COMMUNICATIE	14
6.1	<i>Portaal</i>	14
6.2	<i>Kijkmiddagen</i>	14
6.3	<i>Correspondentie</i>	15
7.	OPLEVERING VIA KOPERSPORTAAL	16
7.1	<i>Kwaliteitsbeoordeling</i>	16
7.2	<i>Oplevering</i>	16
7.3	<i>Nazorg</i>	16
7.4	<i>Aanvragen energiecontract</i>	16

1. Projectpartijen

Ontwikkelaar
De Haag B.V.
Brinkgreverweg 32
8161 NW Epe

Ontwerpteam

Architect:
Van den Berg Architecten
Dorpsweg 103
8271 BL IJsselmuiden
088 6006740
info@vandenbergaarchitecten.nl

Constructeur:
Aveco de Bondt
Burgemeester van der Borchstraat 2
7451 CH Holten
099 0048212
info@avecodebondt.nl

Uitvoeringsteam

Bouwkundig:
Van Norel Bouwgroep
Brinkgreverweg 32
8161NW EPE
0578 615311
contact@vannorel.nl

Installateur:
Dijkstra Installateurs Epe
Dwarsweg 6
8161 CH Epe
0578 614408
info@dijkstra-epe.nl

Makelaar(s):

Veltkamp en Stam| Admono Makelaars
Ridderstraat 56
8051 EH Hattem
038 4447111
info@veltkampenstam.nl

Woonfabriek Zwolle
Assiesstraat 126
8011 XV Zwolle
038 7410741
contact@woonfabriekzwolle.nl

Notaris:

Het Notarieel Zwolle
Eekwal 8
8011 LD Zwolle
038 4273410
 [zwolle@hetnotarieel.nl](mailto: zwolle@hetnotarieel.nl)

Kopersbegeleider:

Tijmen Kroes / Westrik bouwadvies
Kayersdijk 149
7332 AP Apeldoorn
055 5212155

2. Overeenkomsten

Bij het kopen van een nieuwbouw woning moeten er meerdere overeenkomsten ondertekend worden, te weten een koopovereenkomst voor de grond en de aannemingsovereenkomst. Met ondertekenen van deze laatste geeft u opdracht om uw woning te bouwen. De aannemingsovereenkomst wordt gesloten met Van Norel Bouwgroep, hierna te noemen 'de ondernemer'.

Door het ondertekenen van deze aannemingsovereenkomst gaan partijen een verplichting met elkaar aan. U verplicht zich tot het betalen van de koopprijs en bouwtermijnen, Van Norel bouwgroep verplicht zich tot het realiseren van uw woning. In de koop- c.q. aannemingsovereenkomst zijn afspraken opgenomen die onder andere betrekking hebben op:

- Ontbindende en opschortende voorwaarden;
- Wijze van betaling;
- Moment van oplevering.

Een onderdeel van de overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van Woningborg, deze ontvangt u gelijk met de overeenkomst. In deze voorwaarden worden onderwerpen genoemd, welke voor elke nieuwbouwwoning en elk nieuwbouwappartement van toepassing zijn. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- Gevolgen van wijzingen in de bouw;
- Controle op uitvoering;
- Herstel tekortkoming;
- Woningborg Garantie en Waarborg Regeling

Bij de overeenkomst hoort altijd een bijhorende Woningborg toelichting. Deze ontvangt u ook bij de overeenkomst. Mocht u na het lezen van de toelichting nog vragen hebben, dan kan de makelaar deze vragen het best beantwoorden.

2.1 Vrij Op Naam prijs

De koopsom van uw woning is vrij-op-naam (V.O.N). Dit betekent dat de kosten voor de grond / het appartementsrecht en de bouwkosten voor uw woning zijn meegenomen. (exclusief inrichtingskosten). Een voorbeeld van deze kosten zijn:

- Grondkosten c.q. koop appartementsrecht (zie koopovereenkomst);
- Sloopkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en overige adviseurs;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en) t.b.v. de omgevingsvergunning;
 - Verkoopkosten;
 - Gemeentelijk leges t.b.v. de omgevingsvergunning;
 - Standaard C.A.R. verzekering tijdens de bouwperiode;
 - Eenmalig NUTS-aansluiting (elektra en water tot in de meterkast en de rioolaansluiting);
 - Garantieregeling Woningborg;
 - Notariskosten voor de leveringsakte;
 - Kadastraal recht en metingen

- Oprichting VVE (eerste jaar)
- Geldende BTW percentage of overdrachtsbelasting (indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal volgens de wettelijk regels tussen de partijen verrekening plaats- vinden);

De kosten die buiten de V.O.N. vallen kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop -en aannemingsovereenkomst zijn vervallen;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting anders dan omschreven;
- Inrichting zoals meubilair, wand -en vloerafwerking in de woning;
- Verlichting in de woning;
- Opleveringskeuring;
- Aansluitkosten Centrale Antenne Inrichting (CAI) en/of glasvezel;
- Aanleg- en aansluitkosten telefoon- en/of internetinstallatie;
- Kosten voor kopers opties;
- De kosten van gebruik van elektriciteit en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

2.2 De aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst wordt opgesteld conform het modelcontract van de stichting Waarborgfonds Koopwoningen (Woningborg). Daarin zijn een aantal aanvullende artikelen opgenomen, welke specifiek betrekking hebben op dit project. De in de overeenkomst vermelde bijlagen, zoals tekeningen en technische omschrijving maken onderdeel uit van de overeenkomst. Daarnaast ontvangt u diverse gegevens van Woningborg. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst gaat u dus ook akkoord met de bijlage en mogen wij er van uitgaan, dat u de tekeningen en technische zomschrijving heeft gelezen en deze begrijpt. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

2.3 Facturatie

Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, wordt door de geldverstrekende instantie het door u geleende bedrag gestort op een depotrekening. Op deze rekening wordt het geld van het appartementsrecht, de aanneemsom en de verschuldigde rente 'geparkeerd'. Naar mate de bouw van uw woning vordert, kunnen de grond- en termijnnota's via deze rekening betaald worden.

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

Na de levering ontvangt u de facturen van de vervallen termijnen van ons. Naarmate de bouw vordert worden door ons termijnen verstuurd. Deze zijn in de standaard aannemingsovereenkomst al door Woningborg vastgelegd en houden gelijke tred met de voortgang van de bouw van uw woning. In het eerste gesprek met de kopersbegeleider worden deze termijnen doorgenomen. De betaling van het meer- en minderwerk dient, conform de voorwaarden van Woningborg, als volgt plaats te vinden; 25% bij opdracht van het meerwerk en de resterende 75% voor de oplevering van uw appartement.

3. Notariële documenten

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van het appartementsrecht en stelt de leverings- en hypotheekakte op. De notaris nodigt u uit om de leveringsakte te ondertekenen, zodra is voldaan aan alle opschortende voorwaarden uit de aannemings- en koopovereenkomst. Dit zijn de 'hobbels' die wij moeten nemen voordat de bouw kan starten, zoals bijvoorbeeld het verkopen van voldoende appartementen en het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

U ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging als aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, de zogenaamde Hoera brief. Een aantal dagen later ontvangt u per post of per mail van Woningborg het Woningborgcertificaat van uw woning. Let daarbij op dat de mail met het certificaat in uw spambox terecht kan komen.

3.1 Leveringsakte

Met de leveringsakte, ook wel transportakte of overdrachtsakte genoemd, gaat het eigendom van de grond/het appartementsrecht over van de verkoper naar de koper. Het is de juridische levering van de grond/het appartementsrecht.

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/appartement is. Zodra de eigendomsakte is ingeschreven, krijgt de koper een afschrift thuisgestuurd.

3.2 Bankgarantie

Voor de oplevering van uw woning heeft Van Norel Bouwgroep een collectieve bankgarantie aangevraagd voor alle verkochte woningen, deze wordt gedeponereerd bij de notaris.

De bankgarantie geldt voor u als zekerheid voor de nakoming door ons van onze verplichtingen m.b.t. gebreken aan uw woning die bij de oplevering en of binnen 3 maanden na de oplevering zijn geconstateerd.

De bankgarantie voor uw woning vervalt 3 maanden na oplevering van uw woning. U heeft het recht de bankgarantie na deze 3 maanden geheel of gedeeltelijk te handhaven bij de notaris. Dit zogeheten 'opschortingsrecht' heeft u als er tegen het einde van de 3 maanden onverhoopt nog niet door ons afgehandelde (oplever)gebreken zijn. Dit opschortingsrecht geldt niet voor gebreken die zich pas ná de drie maanden voor doen. Als u gebruik wilt maken van uw opschortingsrecht, dan moet u dit voor afloop van de 3 maanden na oplevering aan de notaris laten weten. Als Van Norel Bouwgroep informeren wij u ca. 1,5 maand na de oplevering van uw woning per mail nader over uw opschortingsrechten en -plichten.

4. Contractstukken

De koop- en aannemingsovereenkomst zijn in basis de contractstukken. Deze stukken worden ondersteund door de verkooptekeningen en technische omschrijving.

4.1 Tekeningen

Op de verkooptekening staan o.a. de volgende onderdelen aangegeven:

- Situatietekening;
- De plattegrond van de woning, de berging en de parkeerplaats;
- De geveltekeningen;
- Een doorsnede;
- Aantallen en positie installatie-punten;

De situatietekening geeft de positie van het project aan, de ligging van uw appartement ten opzichte van het noorden en daar waar van toepassing, wordt de erfafscheiding van/bij de kavels aangegeven. Aan uw appartement, de berging en de parkeerplaats is een bouwnummer toegekend. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en/of de volgorde van oplevering. Hierover wordt u separaat geïnformeerd. Ook zijn deze bouwnummers niet per definitie de huisnummers. De plattegronden tonen de indeling van uw appartement, inclusief bijbehorende maatvoering. De geveltekeningen tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de raam- en deurkozijnen en bijbehorende draairichting. De doorsnedetekening geven weer welke vrije hoogte u in uw woning heeft.

De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente Hattem. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de aannemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ontwikkelaar en aannemer aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

4.2 Voorbehoud tekeningen

De perspectieftekening(en) geeft/geven een indruk van hoe uw woning er straks uitziet. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. Tuinaanleg, opritten en dergelijke, inrichting en gemeentelijke groenvoorziening van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend. De situatieschets is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van het bouwplan. De schaal van de situatietekening is niet bindend. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar. Na oplevering stelt het Kadaster, na inmeting, de juiste maten vast. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, wegen, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkoper en de ondernemer. De in de overige tekeningen genoemde maten zijn 'circa'- maten en kunnen afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen

rekening gehouden met enige wandafwerking. Wij adviseren u bij het inrichten van uw woning de maten, na oplevering, ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. Eventueel ingetekend meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten, vloerafwerking, tuininrichting e.d. dienen slechts als interieurstip suggestie en zijn niet in de koopsom begrepen.

4.3 Technische Omschrijving

In de technische omschrijving staat omschreven welke materialen en installaties toegepast worden in uw woning/appartement. In de technische omschrijving van het appartementengebouw staan ook aantal algemene zaken omschreven.

4.4 Wijzigingen tijdens bouw

De ondernemer maakt een voorbehoud ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele wijzigingen voortvloeiend uit nadere eisen en wensen van overheden en/of belanghebbenden/betrokken partijen en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enig recht tot vergoeding van mindere of meerdere kosten. En ook geen recht op aanvullende werkzaamheden.

De genoemde productnamen, fabrikanten, merken, typen e.d. zijn ter indicatie en kunnen door de ondernemer worden vervangen voor een gelijkwaardig alternatief.

4.5 Huisvuilverwerking

Voor de afvalverwerking van de appartementen wordt voor plastic en papier aansluiting gezocht bij het beschikbare ondergrondse systeem van de gemeente, voor het overige afval dient gebruik te worden gemaakt van de in de omliggende wijk door gemeente Hattem geplaatste ondergrondse containers.

5. Garantie en zekerheid

5.1 Woningborg

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

Woningborg 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 dat Van Norel Bouwgroep, tijdens de aanbouwperiode van uw woning onverhoopt in financiële moeilijkheden komt, regelt Woningborg in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, dat uw woning zonder meerkosten voor u wordt afgebouwd. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Wij worden jaarlijks door Woningborg op onze financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor. Een ingenieursbureau controleert steekproefsgewijs de kwaliteit van de door ons opgeleverde woningen en appartementen. Woningborg voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Beoordeling en inschrijving van bouwplannen;
- Verwerking van aanvragen waarborgcertificaat;
- Afgeven van het waarborgcertificaat;
- Klachtenregistratie en -bemiddeling.

5.2 Garantie en waarborgregeling

Woningborggarantie houdt in, dat Woningborg zich garant stelt dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Wanneer de woning bouwkundige mankementen vertoont kunt u een beroep doen op deze garantie en zijn wij, Van Norel Bouwgroep, wanneer deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. Woningborg is belast met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling.

De Woningborg 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. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van garantie. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Voor meer informatie over Woningborg en de garantiebepalingen verwijzen wij u naar de bij verkoop bijbehorende documenten van Woningborg, Bijlage A.

5.3 Garantie- en Waarborgcertificaat

U ontvangt van Woningborg voorafgaande aan de levering bij de notaris het Garantie- en Waarborgcertificaat. Het certificaat is appartement gebonden. Dit houdt in dat wanneer u in de toekomst uw woning, na de oplevering, verkoopt, de garantie automatisch overgaat op de volgende koper. Het Garantie- en Waarborgcertificaat hoeft dan niet overgeschreven te worden.

Indien u besluit tot het laten uitvoeren van 'minderwerk', vervalt uiteraard de Woningborg-garantie van dat betreffende onderdeel. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen te laten voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), verschuift dan van de aannemer naar de koper.

5.4 Garantienormen

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

- De BBL-eisen 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.

5.5 Wijzingen 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 Woningborg 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' in uw woning na oplevering zodanig te (doen) verrichten, dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. Hierbij dient u het BBL in acht te nemen. Voor meer informatie kunt u terecht op de website: [Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/infrastructuur-en-waterstaat)

5.6 Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen en overige ruimten door de aannemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum dient uw zelf zorg te dragen voor uw verzekeringen. Controleer vóór de opleverdatum ook uw eigen inboedelverzekering.

5.7 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

5.8 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. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Het is dan ook verstandig om direct na oplevering te zorgen voor voldoende ventilatie in de woning en de woning niet wekenlang af te sluiten. Wij raden u aan om voorafgaande aan de door uw leverancier aan te brengen vloerafwerking, de vochtigheidsgraad van de betreffende vloer te laten meten.

5.9 Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de VVE (bij een appartementengebouw) te kunnen benutten, zijn onderhoudsinpecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat hiervoor voor eigen rekening / rekening VVE (bij een appartementengebouw) vakmensen worden ingeschakeld.

6. Communicatie

6.1 Portaal

Via ons kopersportaal (volgjewoning.nl) kunt u tijdens het voortraject en de realisatie van uw woning 24/7 bij alles wat met uw woning te maken heeft. U kunt hier niet alleen belangrijke documenten terug vinden, maar ook uw keuzes voor uw woonwensen invullen. Daarnaast kunt u in het portaal het volgende vinden:

- Nieuwsbrieven;
- Uitnodigingen voor kijkdagen;
- Veel gestelde vragen
- Chat functie met kopersbegeleider;
- Digitale ondertekening;
- Afspraak inplannen met kopersbegeleider;
- Optielijsten.

Het portaal is via de browser te bekijken maar ook via de smartphone en tablet. Voor zowel Apple als Android toestellen.

Volgjewoning.nl biedt u als koper een persoonlijk digitaal bouwdoosier en een mogelijkheid van communicatie met uw kopersbegeleider. Nadat u de koop en/of koop- en aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen per mail een gegenereerd wachtwoord waarmee u kunt inloggen. U kunt daarna een persoonlijk wachtwoord aanmaken in uw profiel.

6.2 Kijkmiddagen

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent, dat het uitvoerende bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen vakkundig personeel van het bedrijf zelf of vakkundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerende bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Wij begrijpen, dat u het leuk vindt om de bouw op de voet te kunnen volgen. Daarom stellen wij u als koper toch in de gelegenheid uw toekomstig woning tijdens de bouw te bezichtigen. Wij organiseren daarvoor op de bouwlocatie een aantal kijkmiddagen. Tijdens deze middagen wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u veilig de bouw kunt betreden. Op deze kijkmiddagen is het bouwterrein enkel toegankelijk voor één of twee volwassen koper(s). Alleen op speciale familie kijkdagen zijn ook (de) kinderen, familie en vrienden welkom op het bouwterrein. U ontvangt via volgjewoning.nl een uitnodiging voor deze kijkmiddag.

Eén van de kijkmiddagen – de Inmeetmiddag – is speciaal bedoeld om, eventueel samen met uw leveranciers, maten op te nemen voor meubels, stoffering en apparatuur.

Natuurlijk zijn deze dagen ook een mooie gelegenheid om uw nieuwe burens te ontmoeten. Te zijner tijd ontvangt u voor de verschillende kijkmiddagen een uitnodiging.

6.3 Correspondentie

Als u tussentijds verhuist, een ander e-mailadres of een nieuw telefoonnummer heeft, is het noodzakelijk dat u ons, via de kopersbegeleider, van uw nieuwe gegevens voorziet, zodat wij u altijd kunnen bereiken.

Ook stellen wij het op prijs als u ons informeert over eventuele vakantiedata. Voor enkele documenten die wij u toesturen is het verzoek deze binnen een bepaalde tijd retour te zenden. Als u met vakantie bent, kunnen wij proberen hier rekening mee te houden. Als communicatie middel hiervoor kunt u [volgjewoning](#) gebruiken.

7. Oplevering via kopersportaal

Het duurt nog wel even maar het moment gaat komen, de oplevering van uw woning. Om u nu al te voorzien van alle informatie omtrent de oplevering vinden wij een overvloed aan informatie. Als het moment daar is informeren wij u via het kopersportaal.

7.1 *Kwaliteitsbeoordeling*

Één à twee weken voor de oplevering organiseren wij een laatste kijkdag, genaamd voorschouw. Tijdens deze dag heeft u de gelegenheid uw woning kwalitatief te beoordelen. Eventuele tekortkomingen, kunt u eventueel met een door u geselecteerde deskundige op het daarvoor bestemde formulier vermelden en direct na afloop afgeven.

7.2 *Oplevering*

Minimaal twee weken voor oplevering van uw woning ontvangt u de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering. Wij leveren de woning 'bezemschoon' op, behalve het sanitair, de tegels en ramen; deze worden 'schoon' opgeleverd.

Het 'Proces-Verbaal van Oplevering' wordt twee keer door u ondertekend. De eerste keer bij de oplevering van de woning, de tweede keer nadat alle punten zoals vermeld in het 'Proces-verbaal van Oplevering' naar tevredenheid zijn hersteld of verholpen.

7.3 *Nazorg*

Alle punten zoals vermeld in het 'Proces-Verbaal van Oplevering' dienen binnen drie maanden na oplevering verholpen te zijn. Voor een spoedig verloop van de herstelwerkzaamheden, dient u ons de gelegenheid te geven tot herstel van de gebreken. Het tijdstip van de herstelwerkzaamheden wordt tijdig aan u 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 aan ons melden.

Na de onderhoudstermijn gaat de Woningborg-garantie in.

7.4 *Aanvragen energiecontract*

Tot de oplevering staan de energiecontracten op naam van de aannemer. Daags na oplevering dient de koper dat op eigen naam te zetten door zelf een aanvraag te doen of een verhuizing aan te vragen. De hiervoor benodigde EAN-code wordt tijdig door de aannemer aan de koper verstrekt.