

Algemene Kopers Informatie



WILLEMS
KWARTIER

34 koopwoningen te Tilburg

12 april 2024

Inhoudsopgave

Algemene Kopers Informatie.....	3
1. De koop- en aannemingsovereenkomst.....	3
2. SWK Garantie- en Waarborgregeling.....	4
3. Vrij Op Naam.....	5
4. Financiering.....	5
5. Eigendomsoverdracht.....	6
6. Hypotheek tijdens de bouw.....	6
7. Hypotheek en bijkomende kosten.....	6
8. Opschortende voorwaarden.....	7
9. Betalingen.....	7
10. Verzekering.....	8
11. Bouwnummers en situatietekening.....	8
12. Voorbehoud illustratie en tekeningen.....	8
13. Opruimen en schoonmaken.....	10
14. Duurzaam bouwen.....	10
15. BENG.....	11
16. Energielabel.....	11
17. Duurzaam waterbeheer.....	11
18. Archeologische vondsten.....	12
19. Niet gesprongen explosieven.....	13
20. Koperskeuzes.....	13
21. Uitbreidingsmogelijkheden.....	14
22. Oplevering en sleuteloverhandiging.....	14
23. 5% regeling.....	15
24. Opleveringsvolgorde.....	15
25. Onderhoudsperiode.....	15
26. Veiligheid.....	16
27. Voor het werk geldende voorwaarden.....	16

Algemene Kopers Informatie

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 helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van uw woning. Van Wijnen Rosmalen B.V. adviseert u de Algemene kopers informatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u als verkrijger (koper en toekomstige bewoner) weet waar u rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn omtrent uw woning.

1. De koop- en aannemingsovereenkomst

Het project "Willemskwartier" is een ontwikkeling van Consortium Stappegoor B.V. Dit is een samenwerking tussen Synchron en BPD gebiedsontwikkeling. Met deze partij(en) sluit u, hierna de noemen: "de verkrijger" de Koopovereenkomst af. Van Wijnen Rosmalen B.V. is de bouwondernemer, hierna te noemen: "de ondernemer" van het project. Met deze partij sluit u de Aannemingsovereenkomst af.

De overeenkomst wordt conform het model van stichting SWK opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de verkrijger als de ondernemer worden vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat de verkrijger koopt en wat de ondernemer aan de verkrijger dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Daarnaast kan de verkrijger aangeven of en welke uitbreidingen en opties de verkrijger wenst aan te brengen in de woning.

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door de verkrijger en de ondernemer is getekend, ontvangt de verkrijger hiervan een digitaal exemplaar. De koop- en aannemingsovereenkomst wordt door de ondernemer naar de notaris gezonden ten behoeve van het opstellen van de notariële akte van eigendomsoverdracht. U dient er als verkrijger zelf zorg voor te dragen dat de koop- en aannemingsovereenkomst aan de hypotheekverstrekker wordt versterkt.

Let op: De verkrijger dient in het bezit te zijn van het SWK-certificaat op het moment van ondertekenen van de akte van eigendomsoverdracht bij de Notaris!

2. SWK Garantie- en Waarborgregeling

A - Garantie

De woning wordt gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven in de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024

B - SWK: geeft u meer zekerheid

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder planproject worden de tekeningen en de Technische Omschrijving getoetst op het Bouwbesluit. Ook wordt het concept van de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen verkrijger en ondernemer.

C - Wat houdt de SWK Garantie- en Waarborgregeling in?

Zodra het planproject, inclusief de woning, en de overeenkomst door SWK N.V. is geaccepteerd, wordt er door SWK een "SWK-certificaat" aan de verkrijger verstrekt. Het certificaat biedt de verkrijger twee vormen van bescherming. Ten eerste biedt het de verkrijger tijdens de bouw bescherming tegen de gevolgen van een faillissement van de ondernemer. Daarnaast biedt het de verkrijger een vangnet voor wanneer de ondernemer, vanaf drie maanden na oplevering, eventueel geconstateerde onvolkomenheden niet kan of niet wil herstellen.

D - Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Indien de verkrijger een woning met SWK-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende:

- Gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK de verkrijger een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer 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. SWK waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer.
- Een ondernemer, die bij SWK is ingeschreven, is verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. De modelovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als verkrijger en de ondernemer. In deze modelovereenkomst zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd. De modelovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door een belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de verkrijger en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan SWK hierin bemiddelen.

E - Wat valt beperkt of niet onder de SWK-garantie?

Onderdelen die niet door of via de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek (genaamd "minderwerk"), vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

F – Voorrangbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2024

Ongeacht hetgeen overigens in de technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

3. Vrij Op Naam

De koop- en de aaneensom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verband houdende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- btw (thans 21%);
- SWK garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aaneensom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, glasvezel, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

4. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

5. Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten door de verkrijger getekend:

- de akte van eigendomsoverdracht
- en de hypotheekakte.

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “Akte van Levering” bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt de verkrijger via de notaris een afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven.

Dit bedrag dient de verkrijger tijdig, eventueel via de hypotheekverstrekker, aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat bij de hypotheekverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de nog verschuldigde termijnen vanaf de leveringsdatum. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel ontbrekende bedrag worden aangevuld uit ‘eigen middelen’.

6. Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt de verkrijger van de ondernemer gedurende de bouwperiode van de woning per vervallen termijn een termijnfactuur. De verkrijger dient er zelf zorg voor te dragen dat deze factuur tijdig door de hypotheekverstrekker betaald wordt aan de ondernemer.

Vanaf de transportdatum (de datum wanneer de notariële overdracht heeft plaatsgevonden) betaalt de verkrijger gedurende de bouwperiode hypotheekrente aan de hypotheekverstrekker. Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

7. Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening bij een hypotheekverstrekker zijn voor rekening van de verkrijger. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte door de notaris
- advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheekverstrekker
- kosten voor aanvraag Nationale Hypotheek Garantie
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering
- eventuele taxatiekosten

8. Opschortende voorwaarden

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden (opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst) waaraan voldaan moet zijn, voordat alle rechten en plichten van de koop-/aannemingsovereenkomst in werking treden. Afhankelijk van het moment waarop de verkrijger de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden van toepassing zijn. Op het moment dat de verkrijger de woning koopt informeert de makelaar de verkrijger nader over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden. Nadrukkelijk wijzen wij de verkrijger 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.

9. Betalingen

Zodra de bouw gestart is, ontvangt de verkrijger termijnfacturen. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is geplaatst en wind en waterdicht is, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

De verkrijger heeft recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden. Dit geldt voor zowel de termijn 'grondkosten' als voor de termijnen van de aanneemsom. Indien er een uitgestelde betaling plaatsvindt, dient de verkrijger er wel rekening mee te houden dat er (uitstel)rente over deze uitgestelde betaling betaald moet worden.

Indien de verkrijger beschikt over "eigen middelen" kan de verkrijger de termijn "grondkosten" en de eventuele reeds vervallen termijnen direct betalen. Hiermee voorkomt de verkrijger betaling van uitstelrente. Nadat de leverings- en hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt de verkrijger de nadien verschijnende termijnfacturen door naar de hypotheekverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

10. Verzekering

Tijdens de bouwperiode is, tot aan de oplevering, de woning verzekerd door de ondernemer. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient de verkrijger zelf zorgen te dragen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

11. Bouwnummers en situatietekening

Alle nummers van de woningen in het planproject zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Deze nummers zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. De huisnummers worden tijdig, voor de oplevering van de woning, aan de verkrijger kenbaar gemaakt.

Bij aankoop van de woning, koopt de verkrijger een perceel met een globaal aangegeven oppervlakte. De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De exacte maten worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele (toekomstige)wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de ingemeten maten of grootte van het perceel niet wordt verrekend. Ook de inrichting van het openbaar gebied (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplaatsen en dergelijke) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bebouwing, verwijzen wij de verkrijger door naar de gemeente. Daarnaast kan de verkrijger ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

12. Voorbehoud illustratie en tekeningen

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de verkrijgers geen financiële gevolgen hebben.

Verkoopbrochure en website

De verkoopbrochure/website maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "Artist Impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.

De in de verkoopbrochure/website opgenomen plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en de technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving boven de verkooptekeningen.

Verkooptekeningen

Op de (optie-)verkooptekening(en) zijn diverse arceringen aangegeven. Met deze arceringen worden locaties aangegeven waar een afwerking wordt aangebracht, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en de legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verwarmingselementen en verdelers, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de verkooptekening(en) aangegeven, doch kan hier vanwege bouwkundige of installatietechnische redenen vanaf worden geweken. De exacte plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk worden bepaald.

De op de (optie-)verkooptekening(en) aangegeven wandcontactdozen ten behoeve van wasmachine en wasdroger, betreft enkel de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoren. De wandcontactdozen t.b.v. keukenvoorzieningen wordt aangegeven op de 0-tekening van de keuken opstelplaats. Ook hiervoor geldt dat de levering van het apparaat niet inbegrepen is.

De op de verkooptekening aangegeven lichtpunten betreft de aansluitingen voor een lichtpunt en niet de lamp (verlichtingsarmatuur) zelf, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in aanvullende contractstukken.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekeningen van minder- of meerkosten. De op verkooptekeningen aangegeven maten zijn circa maten.

Eventuele wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven of een staat van wijziging, welke tijdens de realisatie worden verzonden.

13. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal, bouwvuil en puinresten zijn afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

14. 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, waar de oplossing ligt in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat de ondernemer achter de tekenafel en op de bouwplaats bewust bezig is 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 kan de ondernemer 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, zoals het gebruik van duurzaam hout in diverse onderdelen. Binnen het plan is er ook extra aandacht besteed aan het behoud van diverse diersoorten, zoals vogels en vleermuizen.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van de juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast hecht de ondernemer grote waarde aan 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 is hierbij noodzakelijk.

15. BENG

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding tussen glas- en geveloppervlakte en de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties kengetallen. De combinatie van die kengetallen is de uitkomst voor de BENG-indicatoren dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is.

16. Energielabel

Bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning is een energielabel verplicht. Het energielabel laat zien hoe energiezuinig de woning is. Het geeft informatie over uw vloerisolatie, ramen en verwarming. Het label geeft middels een letter aan of de woning veel of weinig energie verbruikt. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouw basis woning heeft over het algemeen een A+++ label.

17. Duurzaam waterbeheer

Tot voor kort verdwijnen er per woning honderden liters hemelwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Hemelwater wordt dan vermengd met het vuile water van het huishouden. Dat is niet gewenst, want hemelwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daar komt bij dat door een flinke regenbui het riool kan overlopen, waardoor straten blank komen te staan. Om op deze momenten het riool te ontlasten, wordt vuil water in oppervlaktewater gestort. Het hemelwater vermengt in het riool met vuil water en loopt dan weg via sloten en meren.

Tegenwoordig wordt het hemelwater liever afgekoppeld van het vuilwaterriool (of bij nieuwbouw niet aangekoppeld). Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet meer onnodig in het riool en de rioolwaterzuivering terecht. Dit schone hemelwater kan direct naar een sloot, wadi of ander oppervlaktewater in de buurt afgevoerd worden.

Wat is het belang van afkoppelen/niet aankoppelen?

Afkoppelen heeft een gunstig effect op het waterbeheer en is een goede maatregel om:

- wateroverlast op straat en rivieren te verminderen door een vertraagde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater;
- overstortingen van de riolering op oppervlaktewater te verminderen, dus minder watervervuiling en vissterfte;
- verdroging van de bodem tegen te gaan, omdat water langer vastgehouden wordt op de locatie;
- de werking van de rioolwaterzuiveringsinstallaties te verbeteren en daarmee de vervuiling van oppervlaktewater te verminderen.

Het verzamelde hemelwater moet natuurlijk wel zo schoon als mogelijk blijven. Daarvoor is de medewerking van de bewoner(s) hard nodig. Zwerfvuil, hondenpoep, zeepsop en andere niet milieuvriendelijke stoffen mogen niet op straat of in de groenstroken terechtkomen want dan kunnen ze in het oppervlaktewater terechtkomen.

- Autowassen dient niet op de oprit of op straat te gebeuren, maar in een autowasstraat.
- Olie en koelvloeistof zijn zeer verontreinigende stoffen en dienen bij het klein chemisch afval gedeponeerd te worden.
- Zeep en chloor zijn milieuonvriendelijke schoonmaakmiddelen die beter vervangen kunnen worden door milieuvriendelijke alternatieven.
- Zwerfafval leidt tot verstopping van de afvoergoten, dit wordt voorkomen door rommel in de afvalbak te gooien.
- Vuurwerkresten bevatten kruit en chemische stoffen. Snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur.

De verkrijger, toekomstige bewoner, dient op de hoogte te zijn van de van toepassing zijnde regelgeving omtrent de grondwaterbescherming en deze te handhaven door middel van de daarbij behorende maatregelen, deels zoals hierboven omschreven.

Willemskwartier

In het kader van duurzaam waterbeheer is in het planproject door de gemeente gekozen voor het op natuurlijke wijze borgen en infiltreren van regen- ofwel hemelwater in de bodem. In het planproject wordt ten behoeve van de woningen een zogenaamd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater afkomstig van de woning wordt planmatig afgevoerd naar in het plan gelegen wadi's. In de wadi wordt het hemelwater geborgd en zal het deels verdampen en infiltreren. In een wadi kan het waterpeil dan ook fluctueren.

Het hemelwater wat neerkomt op de openbare verhardingen stroomt door middel van afschot naar de in de openbare groenvoorzieningen opgenomen wadi's. In deze wadi's wordt het hemelwater geborgen en geïnfiltreerd. Het hemelwater in de bermen en openbare groengebieden infiltreert rechtstreeks in de bodem, dan wel stroomt naar de wadi's.

Door het toepassen van deze waterbergings- en infiltratiemethodiek kan de verkrijger het water tijdens en na regenbuien zien stromen en blijft het water langer zichtbaar op verhardingen, in de bermen en groenvoorzieningen, in de tuinen en in de wadi's.

18. Archeologische vondsten

De locatie bevindt zich in een gebied waarin de mogelijkheid van archeologische vondsten aanwezig is. Indien tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning, archeologische vondsten worden gedaan, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

19. Niet gesprongen explosieven

Uit historisch onderzoek van de gemeente Tilburg 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.

20. Koperskeuzes

Nadat de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor de verkrijger de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De gekochte woning maakt deel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van seriematige bouw. Hierdoor is het weglaten of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk is, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van warmtepomp leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp/boilervat of mechanische installatie; vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d

Voor eventuele (door u als verkrijger gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht.

Bij dit project bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken, zoals op de verkoop-/ (optie)tekeningen staan aangegeven. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de "koperskeuzelijst" opgenomen.

Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. Uw kopersbegeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u op haalbaarheid en de uitvoerbaarheid. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de SWK-garantienormen en aan het Bouwbesluit, zoals eerder omschreven.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden. Deze wijzigingen worden vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. In het document "Voel je Thuis" staan deze mogelijkheden vermeld.

21. Uitbreidingsmogelijkheden

Mocht u uw woning willen uitbreiden dan kan onze kopersbegeleider u in een persoonlijk gesprek informeren over de kosten hiervan.

Bij de keuze optie "uitbouw" is als uitgangspunt genomen dat de bouwmuur van de uitbouw in het verlengde van de standaard bouwmuur doorloopt. Ongeacht welke maat van uitbouw gekozen wordt. Indien de verkrijger van de naastgelegen woning geen optie 'uitbouw' kiest, dan zal de bouwmuur van de gekozen uitbouw, de hartlijn overschrijden. Het totaalpakket van de bouwmuur (inclusief isolatie) wordt zoals omschreven doorgezet. Dit houdt in dat de bouwmuur 20 tot 35 cm de hartlijn kan overschrijden.

Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden" vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Maakt u, of maken uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder "erfdienstbaarheden".

22. Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de vooroplevering uw woning te inspecteren voor eindoplevering. Na deze vooroplevering wordt de datum van de eindoplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt. Bij de oplevering ontvangt u een "Consumentendossier" met daarin onder andere opgenomen: adresgegevens, energielabel, meetrapport ventilatie en tekeningen. Tevens ontvangt u ons boekje "Gebruik en onderhoud van uw woning". In dit boekje zijn adviezen opgenomen omtrent het gebruik en onderhoud van de in uw woning aanwezige installaties en de gebruikte materialen. Tijdens de oplevering wordt de woning definitief van de ondernemer overgedragen naar de verkrijger. 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 komen voor uw rekening.

De ondernemer 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 laatste termijnfacturen. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande facturen, inclusief het meerwerk op rekening van de ondernemer zijn bijgeschreven. Indien u hier niet aan voldaan heeft, wordt de woning wel opgeleverd, maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw woning in ontvangst te nemen.

Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u tijdig voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

23. 5% regeling

De ondernemer zal, in het kader van de 5% regeling, voor de woning een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deze deponeren bij de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde beheer notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van de woning.

De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie.

Voor alle zaken betreffende het 5%-opschortingsrecht kan de verkrijger zich wenden tot de projectnotaris (zoals genoemd in de gesloten overeenkomst). De projectnotaris, dit is de notaris waar de levering van de grond plaats vindt, zal nagaan of de vereiste bankgarantie is gesteld. Afhankelijk van de locatie van het projectplan is het mogelijk dat de beheer- en projectnotaris dezelfde partij is.

24. Opleveringsvolgorde

De in het project gehanteerde bouwnummers zeggen niets over de bouw- en opleveringsvolgorde. De opleveringsvolgorde zal door de ondernemer worden bepaald. Aan deze voorgenomen opleveringsvolgorde kunnen geen rechten worden ontleend. Daarnaast maakt uw woning deel uit van een project, waardoor het bouwproces van uw woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet het openbaar gebied ook worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale planproject, de voortgang van het project, de opleveringsvolgorde en de uiteindelijke definitieve data voor de eindopleveringen.

25. Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden na oplevering kan de verkrijger aan de ondernemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat uw woning gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen “werken”.

26. Veiligheid

Er is qua sociale veiligheid, daar waar mogelijk aandacht besteed aan het openbaar gebied en het inrichtingsplan. Voor wat de woning betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Tevens worden standaard in de woning rookmelders aangebracht, zoals op de verkooptekeningen aangegeven.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige Arbowetgeving 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. Het bouwterrein mag alleen betreed worden met persoonlijke beschermmiddelen, zoals veiligheidsschoenen en een helm. Deze worden u ter beschikking gesteld. Door middel van de nieuwsbrieven zal aan u de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

27. Voor het werk geldende voorwaarden

- 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 SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.