

## ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Plan *Veld 7* – Oirschot

4 twee-onder-één-kapwoningen, 4 levensloopbestendige woningen en  
5 vrijstaande woningen



Aan de getoonde artist impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

Te bouwen		Type	Bouwnummers
2	Twee-onder-één-kapwoningen	A	10, 11
2	Twee-onder-één-kapwoningen	B	21, 22
4	Levensloopbestendige woningen	C	12, 13, 14, 15
1	Vrijstaande woning	D	5
1	Vrijstaande woning	D	8
1	Vrijstaande woning	D	9
1	Vrijstaande woning	E	6
1	Vrijstaande woning	E	7

Hierna te noemen "Woningen"

**Projectnaam** Plan Veld 7 – Oirschot

#### Verkoop en Informatie



**Van de Meerendonk Makelaars BV**  
 Rijksluisstraat 51  
 5688 EC Oirschot  
 0449 575 875  
[www.vandemeerendonkmakelaars.nl](http://www.vandemeerendonkmakelaars.nl)

#### Verkoper



**Jansen Bouwontwikkeling B.V.**  
 Postbus 278  
 6600 AG Wijchen  
 024 642 17 46  
[www.jansenbouwontwikkeling.nl](http://www.jansenbouwontwikkeling.nl)

**Website** [www.veld7.nl](http://www.veld7.nl)

## INHOUDSOPGAVE

---

1.	<i>De koop van een nieuwbouwwoning</i>	4
2.	<i>De koopovereenkomst/KoopStart-overeenkomst en aannemingsovereenkomst</i>	4
3.	<i>KoopStart woningtype A: een woning kopen voor een lagere prijs</i>	4
4.	<i>Notaris</i>	7
5.	<i>Opschortingstermijn</i>	7
6.	<i>Wanneer moet je gaan betalen?</i>	7
7.	<i>Prijslijst</i>	8
8.	<i>Wijzigings- en variatiemogelijkheden</i>	9
9.	<i>Je huidige woning</i>	10
10.	<i>Oplevering en sleuteloverdracht</i>	10
11.	<i>5% Opleveringsregeling</i>	10
12.	<i>Constructie en afwerking</i>	11
13.	<i>Verkoopdocumentatie</i>	11
14.	<i>Wijzigingen</i>	11
15.	<i>Tegenstrijdigheden</i>	11
16.	<i>Maatvoering</i>	12
17.	<i>Verzekeren</i>	12
18.	<i>Bouwplaatsbezoek</i>	12
19.	<i>Werkzaamheden door derden</i>	12
20.	<i>Onderhoud algemeen</i>	12
21.	<i>Krijtstreepmethode</i>	12
22.	<i>Parkeren</i>	12
23.	<i>Bouwkundige erfafscheidingen</i>	13
24.	<i>Duurzaam bouwen</i>	13
25.	<i>Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)</i>	13
26.	<i>Energielabel</i>	14
27.	<i>Duurzaam waterbeheer</i>	14
28.	<i>Woningborg Garantie- en waarborgregeling</i>	15
29.	<i>Overige</i>	17

### **1. De koop van een nieuwbouwwoning**

Een woning koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het dan ook van groot belang helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat je kunt verwachten als je een overeenkomst sluit met Jansen Bouwontwikkeling B.V.

### **2. De koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst en aannemingsovereenkomst**

Voor de aankoop van jouw woning worden twee overeenkomsten gesloten. Voor de grond wordt een koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst gehanteerd tussen de Verkoper en jou als Koper. Voor de bouw van de woning wordt gebruikgemaakt van een aannemingsovereenkomst tussen de (bouw) Ondernemer en jou als Verkrijger. Je bent in deze zowel de Koper (van de grond) en de Verkrijger (van de woning). De Verkoper is degene waarvan je de grond koopt en de (bouw) Ondernemer bouwt jouw woning.

Met de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst gaan Koper en Verkoper een overeenkomst aan, waarbij de Koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs van de grond en de Verkoper zich verplicht tot de levering van de grond / vestiging van het recht van erfpacht op de grond. In de aannemingsovereenkomst verplicht de (bouw) Ondernemer zich tot de bouw van de woning.

Nadat je de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, stuurt de verkopende makelaar de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst naar de Verkoper en de aannemingsovereenkomst naar de (bouw) Ondernemer, die deze medeondertekenen. Je ontvangt vervolgens één exemplaar van elk retour; de makelaar, Woningborg en de notaris ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering van grond / vestiging van het recht van erfpacht op de grond voor de eigendomsoverdracht (transportakte) opmaken.

De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van de Verkoper en de (bouw) Ondernemer zijn bindend.

Ten tijde van ondertekening van de aannemingsovereenkomst is er door de Verkoper nog geen (bouw) Ondernemer geselecteerd voor de realisatie van de woning. De Verkoper zal derhalve de aannemingsovereenkomst ondertekenen en tijdelijk optreden als (bouw) Ondernemer. De aannemingsovereenkomst zal voor start bouw door Verkoper overgedragen worden aan de definitieve (bouw) Ondernemer.

### **3. KoopStart woningtype A: een woning kopen voor een lagere prijs**

In de bij de aankoop van je woning behorende Verkoopmap vind je een brochure met algemene informatie over het kopen en verkopen van een KoopStart-woning. Het is belangrijk dat je goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de afrekening tot stand komen.

### ***Waarom KoopStart?***

KoopStart is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopStart koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KoopStart. Als je op termijn besluit de woning weer te verkopen, vindt er een afrekening plaats tussen jou en de Verkoper.

### ***Wat betekent kopen met KoopStart voor jou?***

- Bij aankoop betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde, doordat de Verkoper je een koperskorting op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur;
- Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's die daarbij horen;
- Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen;
- Wanneer je de woning verkoopt, reken je een bedrag af met de Verkoper. Dit bedrag bestaat uit de koperskorting en een van tevoren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling kan zowel een stijging als een daling van de marktwaarde van jouw woning zijn. De Verkoper deelt dus in de waardestijging, maar ook in een eventuele waardedaling;
- Tussentijds kun je – onder bepaalde voorwaarden – ook met de Verkoper afrekenen. Hierna blijf je in de woning wonen en ben je volledig eigenaar.

### ***Koopprijs***

Je kunt de KoopStart-woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De prijsverlaging heet in de contracten die je sluit koperskorting. Deze prijsverlaging reken je later af met de Verkoper wanneer je de woning verkoopt of wanneer je tussentijds afrekent.

Voordat de koopprijs van een KoopStart-woning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning. De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde minus de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de uitgifteprijs genoemd. De Verkoper bepaalt de hoogte van de koperskorting.

### ***KoopStart-overeenkomst***

In de KoopStart-overeenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat het aandeel van de Verkoper is in de ontwikkeling van de marktwaarde wanneer jij de woning verkoopt of tussentijds afrekent. Ook de prijsverlaging die je bij de aankoop hebt gekregen, wordt dan verrekend.

### ***Erfpacht***

In de Erfpacht- en KoopStart-bepalingen is alles rondom KoopStart geregeld, zoals de taxatie bij tussentijdse afrekening en hoe de afrekening verloopt. Verder is vastgelegd dat je zonder af te rekenen de woning niet kunt verkopen. In de praktijk heeft de erfpacht voor jou verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop jouw woning staat, wordt door de



Verkoper uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) wordt afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de koopprijs. Je betaalt dus geen jaarlijkse canon.

### ***Vergoeding***

Wanneer je de woning op een gegeven moment verkoopt óf wanneer je besluit om tussentijds af te rekenen, betaal je een vergoeding via de notaris. De vergoeding bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of minus een aandeel van de Verkoper in de waardeontwikkeling van de woning.

### ***Verbeteringen***

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. Hij/zij bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. Dit waarde-effect blijft dan verder buiten de afrekening met de Verkoper. De waarde-toename als gevolg van de verbeteringen is dus helemaal voor jou. Zie hiervoor de rekenvoorbeelden in de bij de Verkoopmap behorende KoopStart-brochure.

### ***Afrekening tussentijds***

Na 3 jaar kun je tussentijds afrekenen en daarmee volledig eigenaar van de woning worden. Bijvoorbeeld na een schenking of bij het vrijkomen van spaargeld. De vergoeding wordt dan bepaald aan de hand van de marktwaarde die via een taxatie wordt vastgesteld. De waarde van de verbeteringen die je hebt aangebracht blijft hier buiten. Je rekent dan, naast de bij aankoop verkregen koperskorting, ook een deel van de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning af met de Verkoper. De Verkoper deelt in de waardeontwikkeling in geval van waardestijging, maar óók bij waardedaling van de woning.

### ***Afrekening bij verkoop***

Als eigenaar van de woning kun je de woning na 3 jaar op ieder moment vrij verkopen. Wanneer je dit van plan bent, meld je dit bij de Verkoper. De woning wordt vervolgens getaxeerd om de actuele marktwaarde vast te stellen. Dit is een indicatie van de waarde van jouw woning. Ook stelt de taxateur dan het waarde-effect vast van de verbeteringen die je hebt aangebracht. Je sluit daarna met de Verkoper een omzettingsovereenkomst. Hiermee ligt voor beide partijen vast hoe de afrekening verder verloopt. Zodra dit is geregeld, ga je de woning verkopen.

Wanneer je de woning verkocht hebt, meld je dit aan de Verkoper. Net als bij de afrekening op termijn wordt bij verkoop een vergoeding verrekend. Deze vergoeding bestaat uit de bij aankoop verkregen koperskorting en een deel van de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning. De waardeontwikkeling is in dit geval het verschil tussen de verkoopprijs die je gaat ontvangen en de oorspronkelijke marktwaarde. Natuurlijk wordt het waarde-effect van de verbeteringen afgetrokken van de verkoopprijs.

De afrekening met de Verkoper en de juridische levering aan de nieuwe koper kunnen in één zitting bij de notaris plaatsvinden. Je hebt hiervoor dus geen overbruggingsfinanciering nodig.

Let op! Het kan zijn dat in de gemeente waar u de woning koopt andere/aanvullende voorwaarden met betrekking tot verkoop van toepassing zijn en een zelfbewoningsplicht wordt opgelegd waarbij de minimale termijn afwijkt van de standaard Erfpacht- en KoopStart-bepalingen. Indien dit van toepassing is, dan wordt dit als zodanig in de akte van vestiging van het recht van erfpacht op de grond opgenomen.

#### **Vragen**

Wanneer je nog vragen hebt over de inhoud van de bij de Verkoopmap behorende KoopStart-brochure of wilt weten hoe het precies bij de Verkoper is geregeld, maak dan een afspraak met de makelaar die de verkoop verzorgt. De makelaar kan je alle informatie verstrekken over de aankoop van een KoopStart-woning.

#### **4. Notaris**

De eigendomsoverdracht van de grond / vestiging van het recht van erfpacht op de grond gebeurt door middel van de akte van levering van de grond / vestiging van het recht van erfpacht bij de notaris. Ruim voor de datum van de notariële levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het op de datum van levering verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief bijkomende kosten. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van jouw geldverstrekker en welk bedrag je eventueel (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat je zelf aan de notaris moet betalen, wordt er meestal vanuit gegaan dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van levering van de grond / vestiging van het recht van erfpacht op de grond van de Verkoper aan de Koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.

#### **5. Opschortingstermijn**

In de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst en de aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, zijn de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet tijdig vervuld, dan stellen wij je een nieuwe opschortingsdatum voor.

#### **6. Wanneer moet je gaan betalen?**

Na ondertekening van de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst en de aannemingsovereenkomst wacht je totdat alle opschortende voorwaarden in jouw koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn vervuld. Je zult daarover schriftelijk door ons worden geïnformeerd. Op dat moment dien je ook een afspraak te maken bij de notaris voor de notariële levering van de grond / vestiging van het recht van erfpacht op de grond. Wanneer met de bouw van jouw woning is gestart ontvang je van de (bouw)

Ondernemer de factuur voor de eerste bouwtermijn. Vervolgens ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de bouwtermijnen is vervallen, een verzoek tot betaling van de betreffende bouwtermijn(en). Als datum van betaling geldt de overeengekomen datum waarop de betaling door de (bouw) Ondernemer is ontvangen.

Let op! Je dient er zelf op toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden om te voorkomen dat de overeengekomen rente in rekening wordt gebracht.

## **7. Prijslijst**

Op de prijslijst staan de circa kavelgroottes (de definitieve kavelgroottes zullen worden vastgesteld bij kadastrale opmeting) en de vrij-op-naamprijzen (v.o.n.) van de te bouwen woningen per bouwnummer vermeld.

De vermelde vrij-op-naamprijzen zijn inclusief:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijging;
- notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van de woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting;
- honorarium van architect en constructeur;
- gemeentelijke (bouw)leges;
- garantiecertificaat Woningborg;
- kosten KoopStart-regeling en afkoop erfpachtcanon (woningtype A);
- aansluitkosten water, elektra en riolering.

De genoemde vrij-op-naamprijzen zijn exclusief:

- eventuele hypotheekkosten;
- eventueel renteverlies grond;
- rente over eventueel vervallen bouwtermijnen;
- aansluit- en signaalkosten cai, (eventueel aanwezige) glasvezel en (eventueel aanwezige) telefoon;
- eventuele opties (meerwerk);
- tuinaanleg/bestrating (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld).

**Let op!** Opgeleverde nieuwbouwwoningen (laagbouw) worden niet automatisch voorzien van een aansluiting op het KPN-telefoonnetwerk. Deze aansluiting wordt pas aangelegd nadat je als Verkrijger een abonnement hebt afgesloten of een verhuizing hebt doorgegeven bij één van de aanbieders die van het KPN-telefoonnetwerk gebruik maken. Je kunt deze KPN-huisaansluiting laten regelen en verrekenen met de (bouw) Ondernemer of hier rechtstreeks met KPN contact over opnemen.

*Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (btw) wordt gewijzigd, zal doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.*



### **8. Wijzigings- en variatiemogelijkheden**

Het kopen van een nieuwbouwwoning gaat gepaard met omkaderde wijzigingsmogelijkheden en beperkte vrijheid in variaties. De (bouw) Ondernemer probeert zoveel mogelijk mee te denken in het wijzigen, indelen en afwerken van jouw woning. De coördinatie hiervan is in handen van de (bouw) Ondernemer. Voor al het meer- en minderwerk geldt, dat de opdracht daartoe door de Verkrijger rechtstreeks aan de (bouw) Ondernemer wordt gegeven. Hieronder een indicatie van de mogelijkheden:

- *Uitbreiding:*

Vergroot je woning met een uitbouw of een dakkapel. Plaats een dakvenster op de tweede verdieping voor meer licht en ventilatie. Of misschien wil je later wellicht zelf een uitbouw realiseren en wil je op dit moment alleen de fundering meenemen.

- *Indeling:*

Verander de indeling van de woonkamer en de keuken, creëer een inloopkast in de slaapkamer, voeg twee slaapkamers samen tot één, verander of vergroot de badkamer en deel de zolder in met een hobbykamer of extra zolderkamer.

- *Installatie:*

Breid de meterkast met extra groepen uit, voeg wandcontactdozen toe, leg loze leidingen en/of lichtpunten aan of plaats een (extra) buitenkraan.

- *Afwerking:*

Betegel het toilet op de begane grond tot het plafond, werk de behangklare wanden af of laat het spuitwerk op de plafonds van de begane grond vervallen. Wil je zelf een badkamer plaatsen? Laat de gehele badkamer dan vervallen.

De mogelijkheden vind je terug in de meer- en minderwerklijst behorend bij de verkoopdocumentatie en is te vinden in de kopersmap. Tijdens het tekenen van de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst en de aannemingsovereenkomst kun je, door middel van een aanvullende overeenkomst op de aannemingsovereenkomst, alvast de gewenste ruimte-vergrotende opties kenbaar maken. Dit kan je dan, als het wenselijk is om dit meerwerk mee te financieren, gebruiken voor het verkrijgen van een hypotheek. Bovendien kan de (bouw) Ondernemer dan eerder starten met het voorbereidend bouwproces. Het overige meer- en minderwerk bespreek je vervolgens tijdens een gesprek met de kopersbegeleider van de (bouw) Ondernemer. Het blijft tevens mogelijk om tijdens dit gesprek alsnog te kiezen voor één of meerdere ruimte-vergrotende optie(s). Alle keuzes die je maakt, regel en verreken je rechtstreeks met de (bouw) Ondernemer.

In de vrij-op-naamprijs van de woning is voor het tegelwerk een stelpost opgenomen. Voor de keuze hiervan kun je te zijner tijd terecht bij een door de (bouw) Ondernemer aan te wijzen leverancier / showroom. Dit geldt ook voor het eventueel wijzigen van het standaard sanitair zoals dit in de technische verkoopomschrijving staat omschreven. De makelaar kan je nader informeren over de meer- en minderwerklijst en het gebruik ervan.

Sommige wijzigingswensen kunnen om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve, installatietechnische en/of BENG-redenen niet haalbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn in verband met de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt de (bouw) Ondernemer de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. Je dient er rekening mee te houden dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

### **9. Je huidige woning**

Heb je een koopwoning? Dan adviseren wij je bij de verkoop van jouw woning in de koopovereenkomst een clause op te nemen waarin de datum van de feitelijke levering van jouw huidige woning variabel wordt gesteld. Huur je een woning? Dan raden wij je aan om de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten voor wat betreft het opzeggen van de huurwoning. Wacht onze opleveringsbrief af voordat je definitieve maatregelen treft.

### **10. Oplevering en sleuteloverdracht**

Op het moment dat je de sleutels van jouw woning in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's op jou over. De oplevering, die aan de overhandiging van de sleutels voorafgaat, is dan ook van groot belang. De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen de termijn welke genoemd is in de aannemingsovereenkomst. Circa twee weken vóór de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens de oplevering wordt de woning door de Verkrijger en de (bouw) Ondernemer gezamenlijk geïnspecteerd en worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. De (bouw) Ondernemer zal de opleverpunten onverwijld maar in ieder geval binnen 3 maanden (i.v.m. levertijden) herstellen. Vanaf de oplevering begint de onderhoudsperiode van 3 maanden te lopen.

Het is van belang om de 'later geconstateerde gebreken' zo snel mogelijk schriftelijk aan de (bouw) Ondernemer te melden. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode van 3 maanden en nadat alle opleverpunten zijn hersteld is de (bouw) Ondernemer, behoudens de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, niet meer aansprakelijk voor eventueel later gemelde gebreken. Waar hier melding wordt gemaakt van de term 'opleverpunten' wordt bedoeld: alle afwijkingen in de bouw ten opzichte van hetgeen in de verkooptekeningen en de technische verkoopomschrijving is vastgelegd die een waardevermindering veroorzaken.

### **11. 5% Opleveringsregeling**

Door de (bouw) Ondernemer zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat deze bankgarantie door de (bouw) Ondernemer wordt gesteld, hoef je de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dien je de laatste termijn volledig te voldoen. Voor aanvullende informatie word je verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

### **12. Constructie en afwerking**

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij je aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Desondanks blijft het mogelijk dat er (krimp)scheurtjes ontstaan, zowel in wanden als in vloeren. Bij wandafwerkingen kunnen met name harde stucafwerkingen maar ook bepaalde soorten behang breken of scheuren. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, houten vloeren, pvc-vloeren, enz. kunnen niet zomaar op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan (krimp)scheurtjes die doorgegeven (kunnen) worden aan de definitieve vloerafwerking. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij adviseren je, mede in verband met garantie, onder andere bij de (bouw) Ondernemer, jouw leverancier(s) en Woningborg navraag te doen.

### **13. Verkoopdocumentatie**

De in de verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist impressies en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid, hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven in de verkoopdocumentatie, dient tevens slechts ter indicatie. Ten tijde van het opstellen van de algemene verkoopinformatie is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door de (bouw) Ondernemer zo spoedig mogelijk aan je kenbaar gemaakt. De bouwnummers hebben geen betrekking op de opleveringsvolgorde. De verkoopbrochure is geen onderdeel van de contractstukken en daar kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

Aan de hand van de door de gemeente verstrekte tekening zijn de erfgrenzen op de situatietekening weergegeven. In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat over- of ondermaat wat betreft de kavelgrootte geen aanleiding geeft tot enige vergoeding.

### **14. Wijzigingen**

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die onder andere voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Als zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich mee zouden brengen dan vindt hiervan geen verrekening plaats.

### **15. Tegenstrijdigheden**

Indien er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de optietekst op de offerte en/of meer- en minderwerklijst en de bijbehorende tekeningen dan prevaleert de optietekst op de offerte en/of meer- en minderwerklijst. Bij tegenstrijdigheden tussen de optietekst op de meerwerkofferte en de technische verkoopomschrijving prevaleert de technische verkoopomschrijving. Bij

tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en technische verkoopomschrijving prevaleert de technische verkoopomschrijving.

#### **16. Maatvoering**

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten', geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. Deze circa maten zijn ruwe maten, dat wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

#### **17. Verzekeren**

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Uiterlijk op de dag van oplevering dien je te zorgen voor onder andere een opstalverzekering.

#### **18. Bouwplaatsbezoek**

We begrijpen dat je op de hoogte wilt blijven van de vorderingen op de bouw. Toch is het betreden van de bouwplaats niet zonder risico's en kan in verband met de werkzaamheden ongewenst zijn. Vandaar dat de (bouw) Ondernemer je tijdens het bouwproces, op zogenoemde kijkmiddagen, de mogelijkheid biedt om zelf een kijkje op de bouwplaats en in je woning te nemen. Tijdens deze kijkmiddagen kun je de woning op een veilige manier betreden. Ook biedt de (bouw) Ondernemer je tijdens deze kijkmiddagen de gelegenheid om jouw leverancier(s) in te laten meten of werkzaamheden te bekijken, die je na oplevering in eigen beheer wilt laten uitvoeren.

#### **19. Werkzaamheden door derden**

Vanwege de verantwoordelijkheid voor de bouw en het uitvoeren van werkzaamheden volgens voorschriften en wet- en regelgeving kan de (bouw) Ondernemer geen toegang tot de bouw verstrekken aan derden.

#### **20. Onderhoud algemeen**

Voor informatie over algemeen onderhoud van je woning wordt verwezen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die je gelijktijdig met het Woningborg-certificaat ontvangt.

#### **21. Krijtstreepmethode**

Het kan voorkomen dat een verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de volgens het Bouwbesluit benodigde daglichttoetreding. Vergroting van de daglichttoetreding is om praktische en/of esthetische redenen niet altijd mogelijk. Door gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode wordt toch voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit betekent dat de verblijfsruimte rekenkundig ten behoeve van de daglichttoetreding verkleind is. Het betreffende deel van het verblijfsgebied waarop dit van toepassing is staat op de verkooptekening aangegeven. Dit heeft geen consequenties voor de bruikbaarheid van de betreffende ruimte.

#### **22. Parkeren**

Kopers kunnen verplicht worden om op het verkochte het behorende aangegeven aantal parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te benutten voor het parkeren van één of twee

personenauto(s) die bij de Verkrijger in gebruik is/zijn, zulks zoals aangegeven op de (juridische) situatietekening en verwoord in de koopovereenkomst / KoopStart-overeenkomst. Hiervoor zal in de leveringsakte van de grond / vestiging van het recht van erfpacht op de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

### **23. *Bouwkundige erfafscheidingen***

Verspreid in het plan en grenzend aan het openbare gebied worden verschillende erfafscheidingen en overige voorzieningen gerealiseerd, zoals aangegeven op de (juridische) situatietekening. Deze erfafscheidingen en overige voorzieningen dienen door de Verkrijgers van de woningen te worden onderhouden en in stand te worden gehouden. Hiervoor zal in de leveringsakte van de grond / vestiging van het recht van erfpacht op de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

### **24. *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 (bouw) Ondernemer achter de tekentafel 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 (bouw) 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.

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 (bouw) 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.

### **25. *Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)***

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de zogenoemde Trias Energetica. De BENG-eisen houden rekening met:

- BENG 1: Energiebehoefte (*Nieuwbouweisen voor de maximum energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)*)

Voor het bepalen van de energiebehoefte worden de energiebehoefte voor verwarming en eventuele koeling opgeteld. Daarbij wordt rekening gehouden met een optimale kwaliteit van de gebouwschil waarbij zowel de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting als de aanwezigheid van koudebruggen een rol speelt. Niet alleen isolatie, maar juist het samenspel van bovenstaande factoren, de vorm (geometrie) en de ligging van een gebouw zijn van belang om de energiebehoefte van een gebouw zo veel mogelijk te beperken.

- BENG 2: Primair fossiel energiegebruik (*Nieuwbouweisen voor het maximum primair fossiel energiegebruik in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)*)

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, eventuele koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. In dit kader geldt dat, als er pv-panelen of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

- BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie (*Nieuwbouweisen voor het minimum aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)*)

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Hernieuwbare energie is bijvoorbeeld afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem en vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Jouw woning wordt standaard op basis van de ENG (Energie Neutraal Gebouw) eisen ontwikkeld. Dat betekent dat de energie die nodig is voor de standaard installaties van de woning (het gebouw gebonden energiegebruik) wordt teruggewonnen door de woning zelf.

## **26. Energielabel**

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Dit energielabel laat zien hoe energiezuinig de woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Een woning met een A-label is het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning in Veld 7 heeft een A++++-label. Het energielabel zal na oplevering van de woning door de (bouw) Ondernemer separaat worden aangeleverd en is maximaal 10 jaar geldig.

## **27. Duurzaam waterbeheer**

Vroeger verdwenen er per woning honderden liters hemelwater via de hemelwaterafvoeren in het vuilwaterriool. Hemelwater werd dan vermengd met het vuile water van het huishouden en vond dan gezamenlijk zijn weg richting de waterzuivering. Inmiddels weet men dat dit niet wenselijk is, aangezien hemelwater niet gezuiverd hoeft te worden. Ter vergelijking: in de natuur komt regen ook direct in het landschap terecht.



Tegenwoordig wordt de afvoer van het hemelwater dan ook liever afgekoppeld van het vuilwaterriool. Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet meer onnodig in het riool en – uiteindelijk – de rioolwaterzuivering terecht. Schoon hemelwater kan bijvoorbeeld direct infiltreren op eigen terrein of naar een sloot, wadi of ander oppervlaktewater in de buurt afgevoerd worden. Ook op momenten dat bij een flinke regenbui het riool kan overlopen en straten blank komen te staan, kan het schoon water weggelopen naar bijvoorbeeld sloten en meren in het openbaar gebied.

Het afkoppelen/scheiden van vuil en schoon water heeft dus een gunstig effect op het waterbeheer en is een goede maatregel om:

- Wateroverlast op straat en rivieren te verminderen (vertraagde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater);
- Overstorten van de riolering op oppervlaktewater te verminderen (minder watervervuiling en vissterfte);
- Verdroging van de bodem tegen te gaan (water wordt langer vastgehouden);
- 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 dit kan eindigen in het oppervlaktewater. Om die reden dien je rekening te houden met het volgende:

- Autowassen met schoonmaakmiddelen niet op de oprit of straat, 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 milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen die beter vervangen kunnen worden door milieuvriendelijke alternatieven;
- Zwerfafval leidt tot verstopping van de afvoergoten en wordt voorkomen door rommel in de afvalbak te gooien;
- Vuurwerkresten bevatten kruit en chemische stoffen en snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur.

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

## ***28. Woningborg Garantie- en waarborgregeling***

### ***Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?***

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt Verkrijgers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de (bouw) Ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Woningborg N.V. verstrekt hiervoor aan de Verkrijger een Woningborg-certificaat. Aan het certificaat is het keurmerk van de Stichting Garantie Woning

gekoppeld, dat keurmerk heb je nodig als je voor de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wilt aanvragen.

### ***Woningborg geeft je meer zekerheid***

Voordat een (bouw) Ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de (bouw) Ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische verkoopomschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen Verkrijger en (bouw) Ondernemer.

### ***Wanneer kom je in het bezit van het Woningborg-certificaat?***

Woningborg zendt je het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg – [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl) – vind je meer informatie over de uitgifte van het certificaat.

### ***Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor je?***

Als je een woning koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en je door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit onder andere het volgende:

- 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 jou als Verkrijger en de (bouw) Ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de Verkrijger en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Gaat jouw (bouw) Ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- De (bouw) Ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige constructieve gebreken zelfs tot 10 jaar. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de (bouw) Ondernemer, anders gezegd als de (bouw) Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Wanneer na oplevering van de woning geschillen tussen de Verkrijger en de (bouw) Ondernemer ontstaan over de bouwtechnische kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

***Let op! Het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht. Het certificaat wordt, nadat er planacceptatie is, rechtstreeks vanuit Woningborg aan je verstrekt.***

### ***Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?***

Onderdelen die niet door of via de (bouw) Ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld meerwerk door derden of het op uw verzoek laten vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast

worden in jouw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal andere aspecten genoemd die van de regeling zijn uitgesloten.

De door de (bouw) Ondernemer aan te brengen erfafscheidingen en groenvoorzieningen alsmede eventuele voorzieningen buiten de woning, waaronder de tuin, vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

### ***Voorrang Woningborg-bepalingen***

Ongeacht wat in de technische verkoopomschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de Verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### ***29. Overige***

Aangezien er bij de aankoop van een woning veel komt kijken, bestaat de kans dat je iets over het hoofd ziet. Daarom willen we je uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische verkoopomschrijving en op de verkoopteekeningen ontvang je onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de verkoopbrochure geven een impressie. De reële kleuren van onder andere de gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken;
- Minimaal twee weken voor de oplevering word je als Verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten;
- Bij oplevering is veelal sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog 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. Je kunt de (bouw) Ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. De vloerleverancier is verantwoordelijk voor het aanleveren van een opstookprotocol aangaande de vloerverwarming voor de gekozen vloerafwerking. Optioneel kunnen er als meerwerk door de (bouw) Ondernemer voorzieningen getroffen worden die het mogelijk maken een dampdichte vloerafwerking toe te passen zoals linoleum of een pvc-vloer. Het is ten zeerste aan te raden dat de vloerafwerking door een professionele vloerenlegger wordt aangebracht;
- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het

onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen te verkrijgen;

- De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in de technische verkoopomschrijving, is ingevuld ter indicatie en behoort niet tot de levering. Aan de artist impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn kavel- en/of bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later moment bekend gemaakt;
- De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt ontworpen en aangelegd onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor aanleg, wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de Verkoper of (bouw) Ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kun je je wenden tot de gemeente;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de leveringsakte van de grond;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen en geringe maatafwijkingen voorbehouden en (dus) zijn geringe maatafwijkingen voorbehouden. Wij adviseren je bij de inrichting van jouw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.