



**Giesbers** Rotterdam  
Ontwikkelen en Bouwen



*Procedure Kopersbegeleiding en keuzetraject*



*30 koopappartementen fase 1*

## VOORWOORD

Als Giesbers Rotterdam Bouw verzorgen wij de realisatie van uw appartement. Wij zijn uw aanspreekpunt na aankoop tot en met de oplevering van uw appartement. Voor klantadvisering werkt Giesbers Rotterdam Bouw samen met Havestate Sales & Support en de showroom van Het Woonlab.

Gedurende het (bouw)proces zal Havestate Sales & Support namens Giesbers Rotterdam Bouw met u communiceren betreffende uw persoonlijke wensen. Om de communicatie tussen u en de verschillende partijen eenduidig te houden, is uw persoonlijke kopersadviseur/wooncoach Marco Verbeek onze centrale contactpersoon voor al uw vragen gedurende het gehele (bouw)proces. Marco Verbeek verzorgt de complete advisering en coördinatie van uw wensen en keuzes.

Voor, tijdens en na aankoop zal het mogelijk zijn om uw wensen te inventariseren. Onze kopersadviseur/wooncoach zal allereerst met u een afspraak inplannen. Tijdens deze afspraak krijgt u de procedures en mogelijkheden van het project toegelicht. Hiernaast kunt u uw eventuele (bouwtechnische) vragen en/of wensen (standaard of individuele kopers keuze) kenbaar maken.

Onze kopersadviseur/wooncoach is tevens aangesteld om gedurende het bouwproject uw vragen en of opmerkingen te beantwoorden. Om u zo goed mogelijk van dienst te zijn, maken wij gebruik van een interactieve kopersbegeleiding portal: [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl). (Kijk voor meer informatie op de site [www.volgjewoning.nl](http://www.volgjewoning.nl) ).

De kopersadviseur/wooncoach is voor meerdere projecten aangesteld. Vanwege geplande individuele kopers gesprekken, verzoeken wij u vriendelijk alle correspondentie via [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl) te laten verlopen, tenzij het afspraken met de showroom betreft. De kopersadviseur/wooncoach zal uw vragen met de desbetreffende partijen bespreken en uiterlijk binnen 3 werkdagen antwoorden.

Wij zien er naar uit om uw persoonlijke keuzes en wensen te gaan vertalen voor uw toekomstige appartement.



## **INHOUD**

CONTACTGEGEVENS	Pagina 3
PROCEDURE BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT	Pagina 4
CONTRACTSTUKKEN	Pagina 5
KOPERSKEUZETRAJECT	Pagina 6 en 7
FACTURATIE en OVERIGE INFORMATIE	8

## CONTACTGEGEVENS

Tot en met het moment van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst kunt u al uw vragen stellen aan de verkopende makelaars die u begeleiden bij de aankoop van de appartement.

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, zal Giesbers Rotterdam u samen kopersadviseur/wooncoach begeleiden. Dit betekent dat Marco Verbeek na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst uw vast aanspreekpunt is.

Hieronder treft u de diverse contactgegevens aan:

### **KOPERSBEGELEIDING**

Havestate Sales & Support BV  
Javastraat 10  
3016 CE Rotterdam



Woonlab  
Pesetastraat 36  
2991 XT Barendrecht



### **Aannemer**

Giesbers Rotterdam Bouw  
Postbus 11064  
3004 EB Rotterdam



Wilt u de wijzigingen in uw contactgegevens (NAW gegevens) tijdig doorgeven aan de hierboven genoemde contactpersonen en deze zelf ook doorvoeren in Volgewoning.nl. In het tabblad 'Mijn account' kunt u eenvoudig alle wijzigingen doorvoeren, zodat wij u altijd kunnen bereiken.

Bijna alle correspondentie verloopt via e-mail, daarom is het van groot belang dat het correcte emailadres bij ons bekend is. Uw e-mailadres is tevens uw gebruikersnaam voor Volgewoning.nl.

## PROCEDURE BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT

Om u aan te geven wat er allemaal op u afkomt bij de aankoop van een nieuwbouw appartement, hebben we de procedure stapsgewijs omschreven en toegelicht. U heeft verschillende beslismomenten en gaat invulling geven aan uw woonwensen. U doorloopt de volgende stappen:

### 1. Oriënterend gesprek makelaar

U maakt een afspraak met de makelaar en u wordt geïnformeerd over het appartement waarin u geïnteresseerd bent. U ontvangt van de makelaar ook een overzicht van diverse kopersopties. Hierin treft u een aantal van de aangeboden meer- en minderwerkopties. Verder zal de makelaar u uitgebreid informeren over het volledige aankoopproces.

### 2. Hypotheekgesprek

U overlegt met uw hypotheekadviseur de haalbaarheid van de aankoop van de appartement. Houdt u hierbij rekening met kosten voor eventuele meer- en minderwerk die u mee wilt financieren.

### 3. Opstellen koop- en aannemingsovereenkomst

Als u besluit over te gaan tot de aankoop van uw appartement, dan wordt dit contractueel vastgelegd in een gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende contractstukken (verkooptekeningen, technische omschrijving e.d.). U ontvangt vóór ondertekening alle benodigde contractinformatie en documentatie ter inzage en goedkeuring.

### 4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

U komt de koop van de appartement overeen door ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst door u en de verkoper is ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen een kopie van het origineel. De kopie van de overeenkomst gaat naar de notaris, die nadat de eventuele opschortende voorwaarden vervuld zijn de akte van levering opstelt. Binnen de in de koop/-aannemingsovereenkomst gestelde periode maakt de projectnotaris met de koper een afspraak voor het tekenen van de akte van levering en eventueel de hypotheekakte.

### 5. Koperskeuzetraject

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst zal de kopersbegeleider Havestaete met u in contact treden en u begeleiden bij de afhandeling van het meer- en minderwerk. De kopersbegeleider zal u ook behulpzaam zijn bij de toegang tot [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl) (de online woningsamensteller). In fasen gaat u de keuzes maken voor kopersopties in uw appartement.

## CONTRACTSTUKKEN

### Koop- en aannemingsovereenkomst

De koopovereenkomst (KO) is een contract tussen SYNCHROON en koper. Het is een voor beide partijen bindende overeenkomst. In de koopovereenkomst zijn de rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de verkoop en koop van de grond tussen de koper en de verkoper. Ook wordt hierin overeengekomen dat met de bouwer een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de (af)bouw van de appartement op de grond.

### De aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst (AO) is een contract tussen Giesbers Rotterdam Bouw en verkrijger. Het is een voor beide partijen een bindende overeenkomst. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de (af)bouw van de appartement tussen de verkrijger en de aannemer.

De koopovereenkomst vormt een onverbreeklijk geheel met de aannemingsovereenkomst.

De in de overeenkomsten vermelde bijlagen, zoals tekeningen, technische omschrijving e.d., maken onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst. De met u gesloten overeenkomsten (KO en AO) vormen de basis voor de uiteindelijke leveringsakte bij de notaris.

### Contracttekeningen

De voor uw bouwnummer van toepassing zijnde situatietekening, doorsnedetekening(en), geveltekening(en) en plattegrond(en) staan vermeld in de AO. Deze tekeningen, ook wel de verkooptekeningen genoemd, vormen een onderdeel van de overeenkomst en benoemen welke appartement u heeft gekocht.

Aan uw appartement is een bouwnummer toegekend. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en/of de volgorde van oplevering. Hierover wordt u separaat geïnformeerd.

### Technische omschrijving

De technische omschrijving vormt een onderdeel van de aannemingsovereenkomst (AO). Hierin staat omschreven welke materialen in uw appartement worden toegepast en bevat tevens een kleur- en materiaalstaat. Deze omschrijft de kleurstelling, materiaaltoepassing en afwerkwijze van uw appartement in basis uitvoering. De technische omschrijving omvat alle verschillende woningtypes die in het project voorkomen. In de technische omschrijving staat ook duidelijk aangegeven wanneer er een uitzondering op een woningtype of bouwnummer van toepassing is.

De technische omschrijving is gebaseerd op het basis appartement, zonder dat eventuele opties zijn verwerkt.

### Wijzigingen tijdens de bouw

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen worden door Giesbers Rotterdam Bouw schriftelijk aan u kenbaar gemaakt in een zogenaamd erratum en gedeponeed bij de notaris.

De (eventuele) errata maken eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Hierin staan wijzigingen en/of afwijkingen op de verkoopcontractstukken vermeld welke (technisch) noodzakelijk zijn of tenminste een verbetering voor de appartement betekenen.

## **KOPERSKEUZETRAJECT**

In de technische omschrijving en op de contracttekeningen in uw contractstukken kunt u de basisuitvoering van uw appartement terugvinden. U krijgt de gelegenheid om de afwerking van uw appartement aan te passen. Met onze kopersbegeleider kun u uw individuele wensen kenbaar maken en bespreken.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de meer- en minderwerkopties, dan wordt uw appartement standaard afgewerkt volgens de contractverkooptekeningen en de technische omschrijving.

In verschillende fasen gaat u de keuzes maken voor uw appartement. U maakt uw keuzes kenbaar door deze in te sturen via [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl).

U doorloopt 2 fasen in [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl):

### Fase 1 Ruwbouwopties

Ruwbouwopties zijn opties, die betrekking hebben op onderdelen die in beton opgenomen moeten worden. U kunt hierbij denken aan de indeling van uw keuken, lichtpunten en wandcontactdozen. De sluitingsdatum voor de fase Ruwbouw vindt u op het dashboard in [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl).

Na het insturen van de ruwbouwopties krijgt u per e-mail een overzicht van de gekozen opties. Zodra de sluitingsdatum is verstreken, wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

### Fase 2 Afbouwopties

Wanneer alle Ruwbouwopties zijn gekozen en verwerkt, bespreken wij met u de verdere afwerking van uw appartement. Door middel van afbouwopties kunt u uw appartement verder afmaken en naar uw persoonlijke smaak aanpassen.

Afbouwopties zijn de opties voor de afwerking van uw appartement. Denk hierbij aan: binnendeuren, sanitair en tegelwerk. De sluitingsdatum voor de fase Afbouw vindt u op het dashboard in [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl).

#### Inclusief sanitair

Uw nieuwe appartement wordt standaard uitgevoerd met sanitair van het merk Villeroy & Boch en hoogwaardige kranen van het merk Hansgrohe in de toiletruimte en badkamer. Het sanitair dat standaard in uw appartement wordt geleverd, staat weergegeven in de sanitair catalogus. In [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl) staat dit aangegeven met de aanduiding 'standaard'.

Voor het sanitair is met de grootst mogelijk zorg een standaard uitvoering uitgezocht voor de appartement. Over smaak valt niet te twisten, daarom kunt u van de standaard uitvoering afwijken om uw nieuwe appartement optimaal aan uw wensen aan te passen.

In [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl) is ruime keuze in sanitair en u heeft de mogelijkheid om op onderdelen uw sanitair aan te passen of te upgraden. De producten zijn ook te bezichtigen bij het Woonlab.

In verband met garantieregelingen en eventuele discussies over (gevolg)schaden) is het niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren.

## Tegelwerk

De standaard uitvoering bestaat uit de tegels, zoals omschreven in de technische omschrijving. Daarnaast heeft u in Volgjewoning.nl nog volop keuzemogelijkheden in wand- en vloertegels in verschillende afmetingen en kleuren. Het tegelwerk kunt u ook bekijken bij het Woonlab.

Appartementen die verkocht worden na de start van de bouw behoudt de verkoper zich het recht voor het meerwerk, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.

Na het insturen van de afbouwopties krijgt u per e-mail een overzicht van de gekozen opties. Als de sluitingsdatum is verstreken, dan wordt de opdracht definitief in behandeling genomen en kunnen er geen wijzigingen meer gedaan worden.

In Volgjewoning.nl heeft u altijd een totaaloverzicht van uw gemaakte keuzes op het gebied van meer- en minderwerk.

## Sluitingsdata

Veel van de keuzes voor uw appartement moeten al in een vroegtijdig stadium van het bouwproces bekend zijn. Dit heeft te maken met de voorbereidingen. Het aanbrengen van wijzigingen in uw appartement vraagt om een zorgvuldige planning. Daarom is het van groot belang dat u uw keuzes maakt vóór de sluitingsdatum.

Voor alle fasen wordt een sluitingsdatum vastgesteld. Over deze data wordt u geïnformeerd. Deze data vindt u terug op het dashboard van Volgjewoning.nl. Na deze sluitingsdata is het niet meer mogelijk om de keuzes te wijzigen, omdat de voortgang van het bouwproces dan in gevaar komt.

De keuken laten we graag aan u over

Uw appartement wordt zonder keuken opgeleverd. U kunt de keuken in eigen beheer na oplevering (laten) plaatsen. Op de contracttekening is een opstelplaats voor een keuken aangegeven. De aansluitpunten van mechanische ventilatie, elektra, water en riolering worden op de standaard aangegeven plaats (afgedopt) opgeleverd, conform de verkooptekening van de basiskeuken.

Optioneel kunt u via Volgjewoning.nl kiezen voor loze leidingen of het plaatsen van extra leidingen op meerdere standaard posities. De wanden ter plaatse van de keuken worden behangklaar aan u opgeleverd.

U dient er rekening mee te houden dat eventuele aanpassingen van leidingwerk en elektra tijdig bekend dienen te zijn.

## Opdrachtbevestiging

U kunt via het portaal uw definitieve keuze(n) invullen en insturen voor de sluitingsdatum.

Na het verstrijken van de sluitingsdata ontvangt u een opdrachtbevestiging van uw appartement. U dient deze opdrachtbevestiging altijd goed te controleren. Na de sluitingsdatum worden de opties verwerkt en zijn wijzigingen niet meer mogelijk.

## BTW

Alle in onze lijst met kopersopties genoemde prijzen zijn inclusief BTW. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, vindt tussen partijen doorberekening plaats, overeenkomstig de wettelijke bepaling.



## FACTURATIE

Alle koperskeuzes, zowel standaard als individueel, worden via Giesbers Rotterdam Bouw aan u gefactureerd. Uw meer- en/of minderwerk wordt aangegeven op een opdrachtbevestiging.

Voor de facturering van het gekozen meer- en minderwerk geldt dat in principe 25% van het totaalbedrag aan meerwerk (inclusief BTW) wordt gedeclareerd bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk. Bij minderwerk wordt 100% van het totaalbedrag (inclusief BTW) gecrediteerd samen met de laatste bouwtermijn.

Een factuur van het opgedragen meer- en minderwerk wordt u separaat toegestuurd. U heeft 14 dagen de tijd, na factuurdatum, om uw factuur te betalen. Pas na getekende opdrachtverstrekking wordt het betreffende meerwerk in uitvoering genomen.

## OVERIGE INFORMATIE

### Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend voor of namens Giesbers Rotterdam Bouw worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw appartement.

### Kleine lettertjes, groot geschreven

Volledigheidshalve geven wij aan dat de gebruikte artist impressies en ander beeldmateriaal als sfeerimpressie gelden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Giesbers Rotterdam Bouw vertrouwt erop dat deze toelichting u voldoende inzicht geeft in onze kopers begeleiding en - keuzetraject. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons contacteren.

Wij wensen u veel plezier wens bij het realiseren van uw woonwensen.