

Handleiding dakopbouw

Portiek- of etagewoning



September 2009

Serviceorganisatie Vergroot je Woning
Apeldoornselaan 231
2573 LJ Den Haag
T: 070-3626408

info@vergrootjewoning.nl
www.vergrootjewoning.nl

Inleiding

De gemeente wil bevorderen dat er meer variatie komt in woningen in wijken waar nu vooral kleine woningen staan. Nu verlaten veel mensen deze wijken of zelfs de stad omdat ze ergens anders wel grotere of betere woningen kunnen vinden. De gemeente is van mening dat bewoners van Den Haag de grotere woning ook in de eigen wijk moeten kunnen vinden en stimuleert daarom woningvergroting,

Voor u ligt de handleiding over het realiseren van een dakopbouw op een [portiek-](#) of [etagewoning](#) in de Den Haag. In deze handleiding vindt u meer informatie over de gang van zaken van het vergroten van uw woning door een dakopbouw. Van ontwerp en [Vereniging van Eigenaren](#) tot aan de uitvoering en oplevering. Achter in de folder is een lijst opgenomen met een uitleg van specifieke termen (in de tekst [blauw](#) gemarkeerd). Ook vindt u in de handleiding handige bijlagen voor bijvoorbeeld de aanvraag van een vergunning.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u vrijblijvend en kosteloos contact opnemen met de Serviceorganisatie.

Serviceorganisatie Vergroot je Woning is een onafhankelijke stichting die als doel heeft woningvergroting te stimuleren. De Serviceorganisatie heeft geen winstoogmerk.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Inhoudsopgave.....	3
1 In het kort	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Kosten	4
1.3 Tijdsduur.....	4
1.4 De bureu	5
2 Procedure	6
2.1 Overzicht procedure.....	6
2.2 Informatie	7
2.3 Subsidie	7
2.4 Vereniging van Eigenaars	8
2.5 Ontwerp	8
2.6 Bouwvergunning.....	9
2.7 Keuze aannemer	10
2.8 Uitvoering.....	11
2.9 Oplevering	11
2.10 Na de oplevering	11
3 Woordenlijst.....	12
4 Interessante adressen/telefoonnummers	14
5 Overzicht bijlagen	17

1 In het kort

1.1 Algemeen

Misschien heeft u wel eens gedacht aan een grotere woning, maar heeft u niet direct zin om te verhuizen. Een oplossing kan dan zijn om uw huidige woning te vergroten door middel van een dakopbouw.

U kunt eindelijk de eigen kamer voor de jongste realiseren, een computerkamer maken of een badkamer met een ligbad. En als u een dakterras laat maken, kunt u lekker in het zonnetje zitten. U hoeft niet te verhuizen en blijft in uw eigen buurt. Een buurt die steeds aantrekkelijker wordt, met een beter winkelaanbod en goed openbaar vervoer.

1.2 Kosten

De kosten voor het laten plaatsen van een dakopbouw zijn sterk afhankelijk van de wensen van de opdrachtgever. Om toch een inschatting van de kosten te kunnen maken, kunt u een globale berekening maken door de oppervlakte van de gewenste dakopbouw te vermenigvuldigen met een m²-prijs van circa € 1400,- (prijspeil 2009). Het betreft hier een richtbedrag voor een **casco** dakopbouw, dat wil zeggen: de buitenkant incl. de trap. De binnenzijde dient dan nog naar wens afgewerkt te worden. De genoemde m²-prijs is een richtbedrag, dat gebaseerd is op onze ervaringen in de wijk Rustenburg Oostbroek, maar dit kan per situatie verschillen door onder andere architectuur of bijzondere wensen.

De kosten kunnen lager uitvallen wanneer meer van de werkzaamheden zelf uitgevoerd worden. De kosten van doe-het-zelven en de tijd die er ingestoken wordt, dienen echter goed afgewogen te worden tegenover het inschakelen van professionals.

Voor het bouwen van een dakopbouw op portiek- en **etagewoningen** is in geheel Den Haag, voor de eerste veertig dakopbouwen € 25.000,- subsidie beschikbaar.

De financiering van de dakopbouw dient u zelf te regelen. Een hypotheek- of financieel adviseur kan u hierbij adviseren. Dat kunt u het beste doen voordat u met de hele procedure start, zodat u weet wat uw financiële mogelijkheden zijn.



1.3 Tijdsduur

Het hele traject voor het plaatsen van een dakopbouw, inclusief oriëntatie, het maken van een ontwerp, aanvraag van vergunningen en subsidie, etc., duurt ongeveer zes maanden tot een jaar. De termijn voor het daadwerkelijke bouwen is sterk afhankelijk van de keuzes die u maakt en de hoeveelheid dakopbouwen die er tegelijk op uw bouwblok worden geplaatst. Deze periode varieert van een week tot ongeveer twee maanden. U kunt tijdens de bouw gewoon in de woning blijven wonen.

1.4 De buren

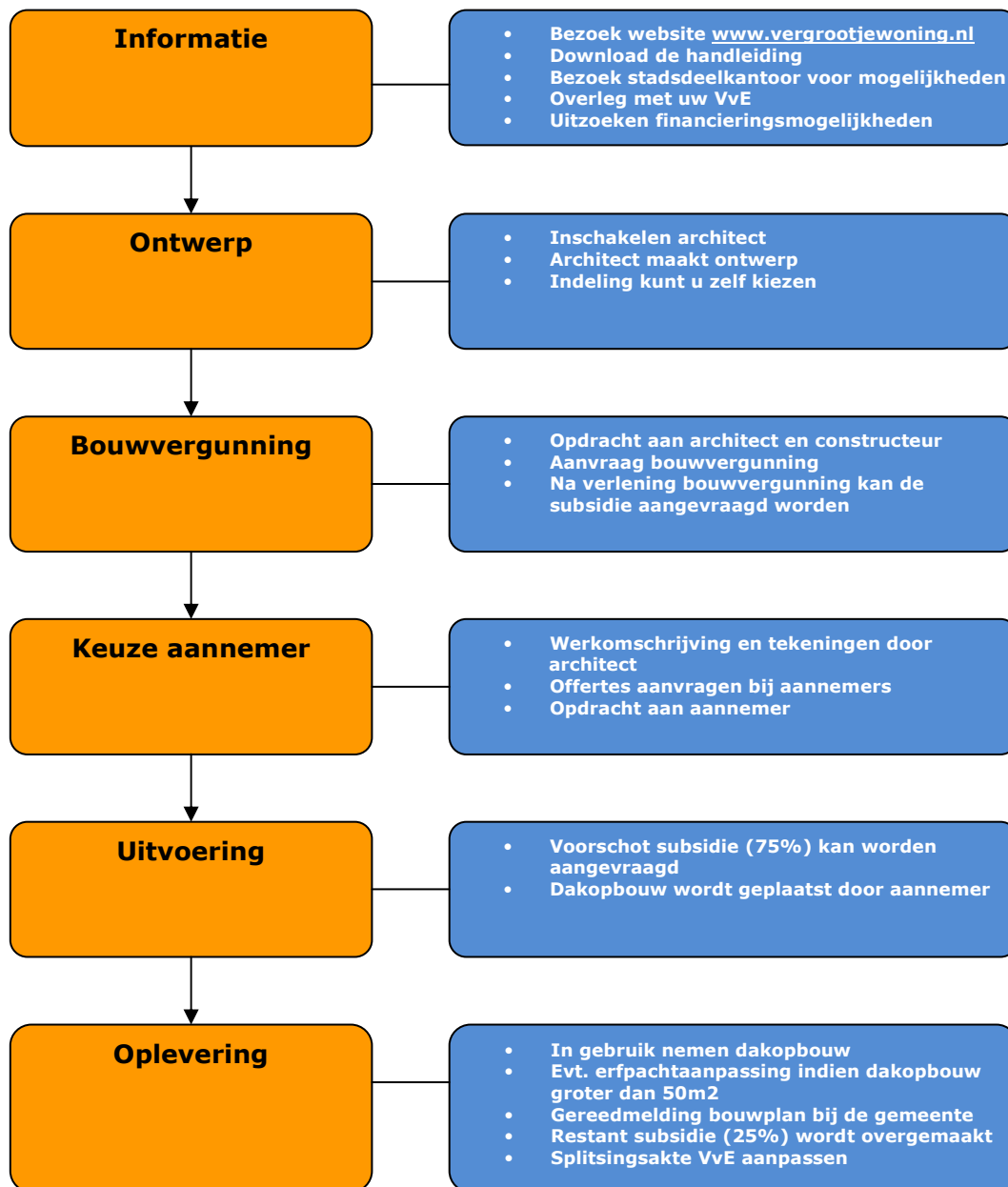
Samenwerken met de buren kan voordelen hebben. Vooral als de dakopbouwen gelijktijdig gerealiseerd worden, kan het goedkoper zijn. Voordeel is ook dat er maar één keer overlast is, voor uzelf en voor de buren.

Als appartementseigenaar maakt u deel uit van een [Vereniging van Eigenaren](#) (VvE). Het dak is dan gemeenschappelijk bezit. Andere eigenaren dienen hun goedkeuring te geven voor de dakopbouw. In bijlage A vindt u een formulier om dit te kunnen regelen.

Ook de [splitsingsakte](#) dient aangepast te worden. Voor het aanpassen van de splitsingakte is instemming van alle betrokkenen noodzakelijk. Dit kan ook in persoonlijke overeenkomsten worden geregeld. De aanpassing van de notariële akte is dan niet nodig.

2 Procedure

2.1 Overzicht procedure



2.2 Informatie

Website www.vergrootjewoning.nl

- Om te bekijken:
 - Voorbeelden van andere dakopbouwen en film impressie dakopbouw
 - Globale uitleg van het proces
 - Link naar www.stayorgo.nl (test om te kijken wat uw woning waard is voor en na verbouwing)
 - Link naar www.floorplanner.com (programma om woning mee in te richten)
- Om te downloaden
 - Folder en flyer dakopbouwen
 - Folder gemeente over dakopbouwen
 - Handleiding dakopbouwen
- Contactformulier om...:
 - Folder 'dakopbouwen' toegestuurd te krijgen
 - Vragen te stellen of nadere informatie op te vragen
- Om u te wijzen op:
 - Regelen van financiering
 - Relatie met VvE. Het dak is van de hele VvE. Het is goed om zo vroeg mogelijk een principetoestemming voor het plaatsen van een dakopbouw van de VvE te krijgen

2.3 Subsidie

Sinds september 2009 is er subsidie beschikbaar voor dakopbouwen op portiek- en [etagewoningen](#) in geheel Den Haag. Deze subsidie bedraagt € 25.000,- en is beschikbaar voor de eerste 40 dakopbouwen. Het aanvraagformulier voor de subsidie is te verkrijgen bij de gemeente, afdeling Woningzaken (Spui 70, 2511 BT Den Haag, 070 – 353 4031). Ook op de stadsdeelkantoren zijn vanaf oktober 2009 aanvraagformulieren te verkrijgen. De subsidie kan aangevraagd worden nadat de [bouwvergunning](#) is verleend.

De subsidieaanvraag dient ter goedkeuring door u opgestuurd te worden naar de gemeente. U kunt het formulier opsturen naar:

- Gemeente Den Haag, Afdeling Woningzaken
Postbus 61185
2506 AD DEN HAAG

Aan de subsidieregeling zijn een aantal voorwaarden gesteld. Naast deze voorwaarden is er geen sprake van zogenaamde 'kleine lettertjes'. Voldoet u aan onderstaande voorwaarden, dan kunt u subsidie voor dakopbouwen aanvragen. Bij het aanvragen van de subsidie kunt u tegelijkertijd een voorschot aanvragen van 70% van de subsidie (maximaal € 17.500,-). De rest volgt als de dakopbouw helemaal klaar is en goedgekeurd is.

Voorwaarden subsidie

- De subsidie kan worden aangevraagd door eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders; corporaties kunnen geen subsidie aanvragen.
- De subsidie geldt alleen voor [etage-](#) en [portiekwoningen](#) in Den Haag.
- De dakopbouw moet minstens 30 m² aan bruto-vloeroppervlak toevoegen aan de woning.
- Een rechtsgeldig VvE besluit van uw VvE moet uitwijzen dat uw VvE actief is en instemt met het plaatsen van de dakopbouw.
- U dient een [bouwvergunning](#) met ontwerp of bouwtekening te overleggen waaruit blijkt dat de dakopbouw inderdaad minimaal 30 m² aan bruto-vloeroppervlak toevoegt aan de woning.
- Eigenaar verhuurders dienen 'de-minimisverklaring' te ondertekenen. Dit is een verklaring over alle andere in de twee voorgaande belastingjaren en in het lopende belastingjaar ontvangen subsidies.
- U mag niet beginnen met de werkzaamheden voordat de subsidie is toegekend.
- Subsidieaanvragen kunnen worden ingediend tot 1 juli 2010.

Actieve VvE

Voordat u subsidie voor een dakopbouw aanvraagt, moet u eerst gezamenlijk met uw burens een [Vereniging van Eigenaren](#) (VvE) hebben geactiveerd ([actieve VvE](#)). Na activering van de VvE kunt u het benodigde VvE besluit regelen waaruit blijkt dat alle eigenaren binnen de VvE instemmen met het plaatsen van de dakopbouw. Indien u hierover meer informatie of advies wenst dan kunt u terecht bij de VvE-balie van de gemeente. De VvE-balie is te bezoeken op de Loosduinseweg 13-17 en telefonisch bereikbaar op 070-3533281. De VvE balie is ook op internet te vinden: www.onderhoudmetjeburen.nl.

2.4 Vereniging van Eigenaars

Voor het realiseren van een dakopbouw heeft u toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaars. In **bijlage A** vindt u een formulier waarmee u toestemming van uw mede-VvE-leden kunt vragen voor de dakopbouw. Op een eerstvolgende ledenvergadering zal een besluit moeten worden genomen over de eventuele aanpassing van de [splittingsakte](#) en het huishoudelijk reglement. De kosten die gemoeid zijn met het realiseren van de dakopbouw komen voor de rekening van degene die de dakopbouw wil laten plaatsen.

TIP!

Bespreek uw plannen met uw burens. Vaak ontstaat tijdens het bouwen enige overlast voor de burens, bijvoorbeeld doordat u op hun grond een steiger moet plaatsen. Informeer uw burens vooraf, dat voorkomt onnodige problemen.

2.5 Ontwerp

Als u een dakopbouw wilt laten plaatsen, moeten de dakopbouwen van het hele woonblok ontworpen worden. In ieder geval voor dat deel van het blok waarvan de gevels gelijk zijn. Dit is een eis van de Welstandscommissie, zodat alle volgende dakopbouwen op dat blok er hetzelfde uitzien.

Stappenplan:

- Ga op zoek naar drie of vier architecten.
- U vraagt offertes aan bij deze drie of vier architecten. Aangeraden wordt om gelijktijdig een offerte voor alle eventuele vervolgwerkzaamheden aan te vragen. Een architect kan namelijk relatief goedkoop een ontwerp maken, maar vervolgens erg duur zijn voor werkzaamheden voor een [bouwvergunningaanvraag](#).
- U kiest een architect die u wat betreft prijs en kwaliteit bevalt. Deze geeft u opdracht voor een ontwerp incl. een goedgekeurde [beginselaanvraag](#); Een goedgekeurde [beginselaanvraag](#) houdt in dat het ontwerp in principe goedgekeurd is door de gemeente en de Welstandscommissie. (**Bijlage B** > standaard opdracht ontwerp).
- Na opdrachtverzekrijging neemt de architect contact met u op om uw wensen op te nemen in het ontwerp.
- Er kan daarna vrij eenvoudig een [bouwvergunning](#) aangevraagd worden.

Kosten

- Kosten architect circa € 5000,- tot € 8000,-, afhankelijk van de situatie en uw wensen.

Financiering

Waarschijnlijk heeft u al geïnformeerd bij uw hypotheekadviseur of u de dakopbouw kunt betalen. De exacte prijs is nog niet bekend, maar er is wel een indicatie bekend wat het ongeveer gaat kosten.

Als u het ontwerp en de [bouwvergunning](#) kosten zelf kunt betalen, hoeft u tijdens de ontwerpfasen nog geen lening af te sluiten. Voordat u een aannemer opdracht geeft, moet de financiering rond zijn.

TIP!

Vraag bij de Serviceorganisatie een overzicht van architectenbureaus of tekenbureaus waar de Serviceorganisatie goede ervaringen mee heeft.

2.6 Bouwvergunning

Het ontwerp is in principe goedgekeurd door de gemeente en Welstand; de goedgekeurde [beginselaanvraag](#). Dit is nog geen [bouwvergunning](#). Die moet apart aangevraagd worden per adres.

Traject bouwvergunning

Het traject van aanvraag van de [bouwvergunning](#) tot verlening duurt maximaal 12 weken.

- Als u een [bouwvergunning](#) heeft aangevraagd bij de gemeente, krijgt u na vier weken uitsluitel of uw aanvraag aan de voorwaarden voldoet om in behandeling genomen te worden.
- Na publicatie door de gemeente van de aanvraag in de Posthoorn, wordt de aanvraag ter inzage gelegd. Buren kunnen dan de aanvraag inzien en evt. bezwaar aantekenen.
- Er wordt door de gemeente advies gevraagd aan diverse disciplines (brandweer, welstand, eventueel de monumentencommissie).
- Goedkeuring van de reguliere [bouwvergunning](#) door de gemeente moet binnen twaalf weken plaatsvinden, tenzij er een vrijstelling nodig is.
- De bezwaartermijn bij afkeuring van de aanvraag is vervolgens zes weken.
- De gemeente stuurt u een rekening voor de [leges](#) die u moet betalen.

Tekeningen voor bouwvergunning

Voor de bouwvergunningsaanvraag moeten tekeningen gemaakt worden. Misschien kunt u dat zelf, anders moet u een tekenbureau of architect inhuren. Vraag bij de Serviceorganisatie een overzicht van bureaus waar de Serviceorganisatie goede ervaringen mee heeft. U bent echter altijd vrij in uw keuze.

Aanvraag bouwvergunning

Een architect of bouwkundige kan de aanvraag van de [bouwvergunning](#) voor u regelen. De Serviceorganisatie heeft ervaring met een aantal architecten en bouwkundige bureaus die u hiervoor kunt benaderen. In de ontwerpfase wordt vaak ook een offerte aangevraagd voor de bouwvergunningfase.

U neemt contact op met de architect en vraagt wat het kost om een [bouwvergunning](#) aan te vragen. Zijn gegevens staan op de tekeningen. De architect beschikt al over alle tekeningen en andere gegevens van uw dakopbouw. Dit maakt de bouwvergunningaanvraag eenvoudiger en waarschijnlijk ook goedkoper. U bent echter vrij om een andere architect of bouwkundige te kiezen.

In **bijlage C** (standaard opdracht aanvraag [bouwvergunning](#)) vindt u een voorbeeld van een opdrachtverstrekking aan een architect of bouwkundige voor de aanvraag van de [bouwvergunning](#).

Vervolgens komt de architect of bouwkundige bij u langs om te kijken waar de trap moet komen en of er nog aanpassingen aan de muren nodig zijn. Aan de hand daarvan maakt de architect de tekeningen en verzamelt alle andere benodigde gegevens voor de aanvraag van de [bouwvergunning](#). De architect regelt vaak ook de constructeur. De kosten van de constructeur moeten u echter vaak rechtstreeks aan de constructeur betalen.

De architect zal u ook een formulier van de gemeente laten ondertekenen voor de aanvraag van de [bouwvergunning](#). Het formulier voor het aanvragen van de [bouwvergunning](#) is te downloaden op www.vrom.nl/aanvraagformulier.

Hierna stuurt de architect u een factuur voor zijn werkzaamheden met betrekking tot het aanvragen van de [bouwvergunning](#).

Geldigheid bouwvergunning

De verstrekte [bouwvergunning](#) kan door de gemeente worden ingetrokken als niet binnen 26 weken na verlening daarvan is gestart met de bouw. Ook als de bouw meer dan 26 weken stil ligt, kan de verleende [bouwvergunning](#) worden ingetrokken.

Kosten

- Kosten [leges beginselaanvraag](#) en [bouwvergunning](#) samen circa € 1000 - € 1100,- (afhankelijk van bouwkosten).

2.7 Keuze aannemer

Omdat de kans groot is dat u een [bouwvergunning](#) krijgt, kunt u alvast een offerte aanvragen bij een aannemer terwijl u op de vergunning wacht. U kunt natuurlijk ook wachten tot u de [bouwvergunning](#) heeft. Als er een dakopbouw gebouwd moet worden door een aannemer, is het van belang de volgende zaken over/bij de aannemer na te gaan:

- Heeft de aannemer tijd?
 - Helaas is het momenteel zo dat de meeste aannemers het erg druk hebben. Het beste kan dus eerst de aannemer gevraagd worden of hij tijd heeft. Als dat niet het geval is, zijn alle verdere acties overbodig.
- Kan de aannemer het werk wel aan?
 - Om te weten of hij het werk aankan, kunnen referenties opgevraagd worden. Dat kan door de aannemer te bellen of, als hij een internetsite heeft, deze te bekijken. Ga de opgegeven referenties ook echt bekijken of bel met die opdrachtgevers of ze tevreden zijn.
- Hoeveel gaat het kosten?
 - Als er meerdere prijzen vergeleken moeten worden, kan bijvoorbeeld bij 3 aannemers een prijs aangevraagd worden (**Bijlage D** > voorbeeld offerteaanvraag).
 - Er moet een complete omschrijving van het werk bijgevoegd worden (**Bijlage E** > voorbeeld werkomschrijving), voeg de tekeningen toe (die voor de [bouwvergunning](#) gemaakt zijn met wellicht wat vergunningsvrije aanvullingen) en de algemene voorwaarden (**Bijlage F** > voorbeeld algemene voorwaarden).
 - Het is noodzakelijk dat alle aannemers over dezelfde gegevens beschikken voor het maken van de prijs anders kunnen de prijzen niet vergeleken worden. De stukken die naar de aannemer gestuurd worden voor de aanvraag van een offerte heten aanbestedingsstukken.
 - Als er in alle aannemers hetzelfde vertrouwen is, kan aan degene met de laagste prijs opdracht gegeven worden (**Bijlage G** > voorbeeld verbouwingsovereenkomst).
Als een aannemer echter ineens erg veel goedkoper is dan de andere, kan het zijn dat er iets niet klopt. Er is aan alle aannemers precies hetzelfde gevraagd dus die aannemer moet kunnen uitleggen waarom hij zoveel goedkoper is.

Indien er geen standaard werkomschrijving beschikbaar is, kan een architect de aanbestedingsstukken (werkomschrijving, algemene voorwaarden en tekeningen) voor u regelen. Veelal gebeurt dit door de architect die ook het ontwerp gemaakt heeft. U bent echter vrij om een architect of een tekenbureau (incl. constructeur) te kiezen.

TIP!

Vraag bij de Serviceorganisatie een overzicht van aannemers waar de Serviceorganisatie goede ervaringen mee heeft.

2.8 Uitvoering

Stappenplan:

- Dakopbouw wordt geplaatst door de aannemer
- De duur van het plaatsen van de dakopbouw kan variëren van een week tot ongeveer twee maanden. U kunt tijdens de bouw gewoon in de woning blijven wonen. Het verbouwen van de woning zal echter nooit geheel zonder overlast zijn.
- Architect houdt (mogelijk) toezicht op de bouw. Dit is afhankelijk van de gemaakte afspraken.

Directievoerder

U kunt een zogenaamde directievoerder aanstellen tijdens de uitvoering. Dat is iemand die u vertegenwoordigt op de bouw. De directievoerder is uw aanspreekpunt naar de aannemer toe. Hij/zij is in uw dienst en behartigt uw belangen. Hij/zij neemt eventuele problemen met de aannemer van u weg en beslist echter ook wanneer u hiervoor moet betalen. Het is niet ongebruikelijk dat een architect deze rol op zich neemt. Wellicht kent u zelf een professionele directievoerder. Anders kan de Serviceorganisatie enkele geschikte partijen daarvoor aandragen.

2.9 Oplevering

Stappenplan:

- Als de dakopbouw opgeleverd is, kan deze in gebruik genomen worden. In het contract staat wanneer dat uiterlijk is. Men kan alles schriftelijk vastleggen (**Bijlage H** > proces verbaal van oplevering en **Bijlage I** > staat van bemerkingen).
- Na de oplevering kan een onderhoudstermijn van toepassing zijn van bijvoorbeeld zes weken of drie maanden. Als de dakopbouw in gebruik is genomen, komen er namelijk soms nog punten boven die bij de oplevering niet opvielen of er nog niet waren. In het contract kan vastgelegd worden dat 5% van het opdrachtbedrag vastgehouden wordt tot het einde van de onderhoudstermijn.
- Afhankelijk van de eigendomssituatie van de grond (erfpacht of eigen grond) vindt een erfpachtaanpassing plaats indien de dakopbouw groter is dan 50m²

2.10 Na de oplevering

Stappenplan:

- U levert het formulier 'gereedmelding' in (uiterlijk binnen drie jaar) bij de gemeente. Dit formulier heeft u ontvangen bij de [bouwvergunning](#).
- De inspecteur van de gemeente controleert de dakopbouw.
- U ontvangt het resterende subsidiebedrag.

3 Woordenlijst

Actieve VvE

Een VvE is actief als deze in een besluit heeft vastgelegd dat zij:

- een bestuur heeft dat de administratie verzorgt en;
- minimaal één maal per jaar vergadert en;
- een planning maakt voor het onderhoud aan het pand van de komende jaren en;
- een VvE-rekening heeft.

Appartement

Een woning, gelegen in een gebouw, dat per woning en bedrijfsruimte in appartementsrechten is gesplitst en behoort tot het eigendom van de vereniging van eigenaars.

Appartementsrecht

Een uitsluitend zakelijk recht op een deel van een onroerende zaak samen met een deelbelang in het geheel.

Beginselaanvraag

Een eerste goedkeuring van het ontwerp door de gemeente. Hierna dient een bouwvergunning aangevraagd te worden om de dakopbouw daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Bouwvergunning

Een gemeentelijke toestemming om een bouwwerk op te richten of aan te passen.

Bruto vloeroppervlak

NEN 2580: de oppervlakte, van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Casco

Hiermee wordt aangegeven de dragende constructie van een huis plus de buitenafwerking. Het huis is wind- en waterdicht, maar de binnenafwerking moet nog gebeuren.

De opdrachtgever zorgt bijvoorbeeld zelf voor installaties, de afwerking van wanden en vloeren, enz.

Etagewoning

Een woning gelegen in een bouwkundige eenheid, niet gelegen op de begane grond, met een gemeenschappelijke opgang, die niet als een portiek- of galerijwoning kan worden aangemerkt.

Leges

Een bedrag dat betaald moet worden aan de overheid voor het gebruik van hun diensten of producten, bijvoorbeeld een bouwvergunning.

De-minimisverklaring

Een verklaring getekend door eigenaar-verhuurder waaruit blijkt dat deze van alle overheden gezamenlijk over een periode van 3 jaar minder subsidie krijgt dan de minimis-drempel van € 200.000,- (of minder subsidie krijgt dan € 100.000,- per jaar in dezelfde periode) waardoor er geen sprake is van staatssteun.

Portiekwoning

Een woning gelegen in een bouwkundige eenheid, waarbij de toegangsdeur van de woning uitkomt op een gemeenschappelijk portiek, al of niet met een lift.

Splitsingsakte

De splitsingsakte is bij het ontstaan van de VvE door de notaris opgesteld en vastgelegd. De notaris heeft daarmee het juridische fundament van de VvE gelegd. De akte is ingeschreven in de openbare en niet openbare registers van het Kadaster. Iedereen heeft de mogelijkheid kennis te nemen van de inhoud van de splitsingsakte. In de akte van splitsing is het aandeel van iedere eigenaar in de totale kosten conform een verdeelsleutel vastgelegd.

Vereniging van Eigenaren

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is in Nederland een vereniging van de eigenaren van de appartementsrechten van de woningen die tot een appartementencomplex behoren. De vereniging van eigenaren zorgt voor het regelen van het onderhoud van het appartementsgebouw en alle andere gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

4 Interessante adressen/telefoonnummers

Serviceorganisatie Vergroot je Woning

Adres: Apeldoornseleen 231
2573 LJ DEN HAAG
Telefoon: 070 - 3626408
Fax: 070 - 3653097
Email: info@vergrootjewoning.nl
Website: www.vergrootjewoning.nl
Spreekuur: Elke donderdag tussen 14 en 17 uur. Of op afspraak

VvE balie – Onderhoud met je bureu

Adres: Loosduinseweg 13 – 17, Den Haag
Telefoon: 070 - 353 3281
Email: via contactformulier op de website
Website: www.onderhoudmetjeburen.nl

Gemeente Den Haag, Afdeling woningzaken

Bezoekadres: Spui 70, 2511 BT Den Haag
Postadres: Postbus 61185
2506 AD Den Haag
Telefoon: 070 – 353 4031

STADSDEELKANTOREN

Stadsdeelkantoor Centrum

Bezoekadres: Spui 70
2511 BT Den Haag
Telefoon: 070 – 351 4070
Vanuit het buitenland telefonisch bereikbaar via 0031 70 353 3000
Fax: 070 - 353 4363
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag – vrijdag 8:15 – 14:00
Inlooppreekuur tussen 08.15 en 10.00 uur voor eenvoudige vragen, folders, brochures en formulieren en voor het maken van een afspraak voor complexe zaken.

Stadsdeelkantoor Escamp

Bezoekadres: Genemuidenstraat 208
2545 NZ Den Haag
Telefoon: 070 – 353 5900
bereikbaar van 8.00 - 20.00 uur
Vanuit het buitenland telefonisch bereikbaar via 0031 70 353 3000
Fax: 070 – 3535975
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag – vrijdag 8:15 – 14:00
Inlooppreekuur tussen 08.15 en 10.00 uur voor eenvoudige vragen, folders, brochures en formulieren en voor het maken van een afspraak voor complexe zaken.

Stadsdeelkantoor Haagse Hout

Bezoekadres: Loudonstraat 95
2593 RV Den Haag
Telefoon: 070 – 353 5800
bereikbaar van 8.00 - 20.00 uur
Vanuit het buitenland telefonisch bereikbaar via 0031 70 353 3000
Fax: 070 – 353 5808
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 8:15 – 14:00
Inlooppreekuur tussen 08.15 en 10.00 uur voor eenvoudige vragen,
folders, brochures en formulieren en voor het maken van een afspraak
voor complexe zaken.

Stadsdeelkantoor Laak

Bezoekadres: Slachthuisplein 25
2521 EC Den Haag
Telefoon: 070 – 353 7700
Fax: 070 – 353 7730
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 8:15 – 14:00
Inlooppreekuur tussen 08.15 en 10.00 uur voor eenvoudige vragen,
folders, brochures en formulieren en voor het maken van een afspraak
voor complexe zaken.

Stadsdeelkantoor Loosduinen

Bezoekadres: Kleine Keizer 3
2553 CV Den Haag
Telefoon: 070 – 353 7900
Fax: 070 – 353 7901
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 8:15 – 14:00
Voor eenvoudige vragen, folders, brochures en formulieren en voor het
maken van een afspraak voor complexe zaken.

Stadsdeelkantoor Scheveningen

Bezoekadres: Scheveningseweg 303
2584 AA Den Haag
Telefoon: 070 – 353 5600
Fax: 070 – 353 5666
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 8:15 – 14:00
Inlooppreekuur tussen 08.15 en 10.00 uur voor eenvoudige vragen,
folders, brochures en formulieren en voor het maken van een afspraak
voor complexe zaken.

Stadsdeelkantoor Segbroek

Bezoekadres: Fahrenheitstraat 190
2561 EH Den Haag
Telefoon: 070 – 353 5700
Fax: 070 – 353 5758
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 8:15 – 14:00
Inloospreekuur tussen 08.15 en 10.00 uur voor eenvoudige vragen,
folders, brochures en formulieren en voor het maken van een afspraak
voor complexe zaken.

Stadsdeelkantoor Leidschenveen - Ypenburg

Bezoekadres: Brigantijnlaan 303
2496 ZT Den Haag
Telefoon: 070 – 3514 070
Fax: 070 – 353 6116
Email: contactcentrum@dsb.denhaag.nl

Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 8:15 – 14:00
Inloospreekuur tussen 08.15 en 10.00 uur voor eenvoudige vragen,
folders, brochures en formulieren en voor het maken van een afspraak
voor complexe zaken.

5 Overzicht bijlagen

Bijlage A	Voorbeeld principetoestemming Vereniging van Eigenaren
Bijlage B	Standaard opdrachtbevestiging voor ontwerp
Bijlage C	Standaard opdracht aanvraag bouwvergunning
Bijlage D	Voorbeeld offerteaanvraag aannemer
Bijlage E	Voorbeeld werkomschrijving
Bijlage F	Voorbeeld algemene voorwaarden
Bijlage G	Voorbeeld verbouwingsovereenkomst
Bijlage H	Proces verbaal van oplevering
Bijlage I	Staat van bemerkingen

Bijlage A: Voornemen tot woninginnovatie

Hierbij stemmen de eigenaren van de Vereniging van Eigenaren

.....

in met het voornemen van de eigenaar van het appartementsrecht:

.....

om tot plaatsing van en dakopbouw / uitbouw / samenvoeging van 2 appartementsrechten *)
over te gaan.

Met instemming tot het voornemen van de dakopbouw / uitbouw / samenvoeging *) vrijwaart
de initiatiefnemer de overige leden van de VvE voor kosten die gemoeid zijn met het
realiseren en onderhouden van de dakopbouw / samenvoeging.

Op een eerstvolgende Algemene Ledenvergadering van de VvE zal een besluit worden
genomen over het aanpassing van splitsingsakte en huishoudelijke reglement.

Getekend, te Den Haag,(datum)

Eigenaar van het appartementsrecht:

Eigenaar van het appartementsrecht:

Eigenaar van het appartementsrecht:

Eigenaar van het appartementsrecht:

*) doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlage B: Standaard offerteaanvraag architect

Betreft: Offerteaanvraag
Kenmerk:
Datum:

Geachte.....,

Hierbij vragen wij, vrijblijvend, een offerte aan voor werkzaamheden voor een dakopbouw op de woning op het adres [adres, huisnummer] te Den Haag.
De offerte is gesplitst in twee onderdelen. Voor elk onderdeel willen we een aparte prijs ontvangen en ontvangt u eventueel apart opdracht.

1. Een offerte voor de werkzaamheden voor een goedgekeurde beginselaanvraag voor een dakopbouwen op de woning op het adres [adres, huisnummer].
De werkzaamheden houden globaal het volgende in:

Tekenwerk:

- Bezoek gemeentearchief t.b.v. bestaande tekeningen
- Inmeten bestaande toestand
- Tekenen van de gevels en doorsneden bestaande situatie
- Ontwerpen en tekenen van plattegronden en doorsneden nieuwe situatie, met een oplossing voor het plaatsen van een trap
- Ontwerpen en tekenen van beeldbepalende details
- Tekenen van situatietekening.

Het voeren van overleg met diverse partijen, waaronder:

- Met opdrachtgever
- Gemeente o.a. vooroverleg met Welstand en eventuele toelichting

Indienen van beginselaanvraag

- Invullen formulieren en leveren tekeningen

2. Een offerte voor de werkzaamheden voor de bouwvergunningsaanvraag voor een dakopbouw op de woning op het adres [adres, huisnummer] waarvan de goedgekeurde beginselaanvraag aanwezig is.

De werkzaamheden houden globaal het volgende in:

- Alle werkzaamheden voor het verkrijgen van een bouwvergunning met de individuele wensen van de opdrachtgever.
- Invullen formulieren en leveren tekeningen

Het voeren van overleg met diverse partijen, waaronder:

- Met opdrachtgever
- Gemeente
- Constructeur

Print- en kopiekosten voor extern gebruik mogen op kostenbasis doorberekend worden.

Met vriendelijke groet,

Bijlage C: Standaard opdracht aanvraag bouwvergunning

"[Klik hier en typ het zendadres]"

Betreft: opdracht bouwvergunning
Kenmerk:
Datum:

Geachte heer/mevrouw....,

Hierbij geven wij opdracht voor alle werkzaamheden voor het verkrijgen van de bouwvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op mijn woning aan de te Den Haag voor een bedrag van € excl. 19% BTW. In dit bedrag zijn de benodigde kosten voor reproductie meegenomen.

De bouwvergunning moet gebaseerd zijn op het al bestaande ontwerp wat ik hierbij voeg/in uw bezit is.

Voor mijn wensen voor de indeling en de plaats van de trap, dient u contact met mij op te nemen.

U dient ook voor de benodigde constructieve gegevens zorg te dragen. Hiervoor dient u een offerte van de constructeur ter goedkeuring aan mij voor te leggen.

De indiening van de complete stukken dient uiterlijk weken na datum van deze brief plaats te vinden.

Met vriendelijke groet,

Bijlage D: Voorbeeld offerteaanvraag aannemer

Afzender:

.....

Aan:

.....

.....

.....

Datum:.....

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij vragen wij, vrijblijvend, een offerte aan voor de bouw van een dakopbouw op, een uitbouw aan of een verbouwing van onze woning aan de(adres) volgens bijgevoegde tekeningen en omschrijving.

De algemene voorwaarden zoals hier bijgevoegd zijn van toepassing op het werk.

Indien wij tot overeenstemming komen, zal de overeenkomst gesloten worden volgens bijgevoegd voorbeeld.

Het werk dient uiterlijk aan te vangen:

binnen werkbare werkdagen na ontvangst van de door de opdrachtgever ondertekende overeenkomst;

Het werk dient uiterlijk opgeleverd te worden:

binnen werkbare werkdagen na de uiterste datum van aanvang **OF** op
(dag en datum invullen).

Wij zien uw offerte graag voor (datum) met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

..... (handtekening)

.....(naam)

Bijlage E: Voorbeeld omschrijving werkzaamheden

Dit is een voorbeeld van een werksomschrijving voor het uitvoeringsdeel van de bouw van een dakopbouw met een schuine kap. Samen met de algemene omschrijving en de tekeningen kan dit deel uitmaken van het contract.

Deze werksomschrijving is gebaseerd op een standaard dakopbouw met een schuine kap. Een aantal onderdelen moet aangevuld/aangepast worden naar het betreffende ontwerp.

Voorbeeld: Casco dakopbouw portiekwoning met schuin dak voorzijde en dakterras achterzijde systeembouw/traditioneel

EISEN VOOR DE UITVOERING VAN HET WERK

Bouwplaatsvoorzieningen

1. Afval moet dagelijks uit het werk en van het werkterrein worden verwijderd.
2. Er mag gebruik gemaakt worden van de volgende voorzieningen voor zover aanwezig en beschikbaar:
 - elektra
 - water
 - riolering
3. Alle zichtbare stickers en merktekens op bouwmaterialen voor de oplevering verwijderen.
4. Het gehele bouwwerk bezemschoon opleveren.
5. Het ontwerp van reclame en de plaats van eventuele borden moet voor de plaatsing ervan de goedkeuring van de opdrachtgever hebben.

Vorbereidende werkzaamheden

1. Bestaand grind verwijderen en deels afvoeren.
2. Bestaande dakbedekking gereed maken voor verzwaren vloerconstructie.
3. Indien bestaande dakbedekking mastiek is, dit verwijderen en afvoeren en indien noodzakelijk vervangen.
4. Niet meer in gebruik zijnde dakdoorvoeren en eventuele daklichten verwijderen.
5. Schoorstenen van lager gelegen verdiepingen handhaven.
6. Ter bescherming dak burens, platen neerleggen tot ongeveer 1 meter uit dakopbouw.

Opbouw casco

7. De bestaande dakvloerconstructie verzwaren volgens opgave constructeur.
8. Casco opbouwen met constructieve elementen (staal, sandwich, hsb, traditioneel of een combinatie) volgens opgave constructeur. Verankering volgens opgave constructeur.
9. De wanden en het dak: voldoende brand- en geluidwerend (rogips) en voorzien van isolatie met een Rc van minimaal 3.00 m²K/W.
10. Voor het trapgat een raveling maken in de vloerconstructie.
11. Een open vurenhouten trap plaatsen. Breedte incl. bomen 910mm, aantrede 220mm, optrede 185mm, vrije hoogte 2300mm.
12. Dragende binnenwanden stijlen 46x96mm h.o.h. 300mm, 2-zijdig beplaat met 12mm multiplex en rogips.

Afwerking casco

13. Het dak voorzien van 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Onderbaan geperforeerde eenzijdig gebitumineerde polyester mat, bovenlaag APP dakbaan gebrand. Dakranden zinken kralen, zink nr.14.
14. Kap voorzien van tengels, panlatten en dakpannen merk ..., type ..., kleur Toscane (rood/bruin). 2 Rijen dakpannen aan de zijanten vastzetten met panhaken.
15. Betontegels op tegeldragers t.p.v. dakterras.
16. Grind terugbrengen op delen waar de bestaande dakbedekking zichtbaar blijft.

17. De wanden minimaal 500mm waterdicht inplakken op het omliggende dak met bitumineuze dakbedekking. Loodslabben, 20 ponds, stroken maximaal 1000mm breed, overlap minimaal 80mm, 50mm vrij uit kim.
 18. De bestaande ventilerende dakconstructie dichtzetten.
 19. Bij een vrijstaande dakopbouw de wandelementen aan de buitenzijde voorzien van een stuklaag. Stuklaag en de kit in de voegen tussen de elementen uitvoeren in kleur volgens ontwerp.
 20. De wandelementen aan de binnenzijde voorzien van 2 lagen rogijskarton. Glad afgewerkt.
 21. Zinken afdekkingen, dakranden en kralen van zink 14, dikte 0,8mm.
 22. De kozijnen volgens ontwerp van hout, kunststof of aluminium. Indeling en kleur volgens tekening. Beglazing HR++. Standaard beslag.
Kozijnen hout: FSC dark red meranti, max. 16% vocht, min. 450kg/m³. Details volgens KVT '95, binnenbeglazing, stapeldorpeldeuren.
Aansluitingen met tocht dichting, waterkering en loodslabben:
 - In de dakopbouw in de voor- en achtergevel.
- OF
- Kozijnen kunststof, merk Kömmerling type K-vision Trend met verdiept profiel, ook voor deuren.
Aansluitingen met tocht dichting, waterkering en loodslabben:
 - In de dakopbouw in de voor- en achtergevel.
- OF
- Kozijnen aluminium, merk ..., type...
Aansluitingen met tocht dichting, waterkering en loodslabben:
 - In de dakopbouw in het voor- en achtergevel.
23. Ventilatievoorzieningen volgens normen en tekening.
 24. Trapgat voorzien van vuren traphek tot 1000mm + vloer en trap met beuken leuning. Geground in lichte kleur.
 25. Raveling afwerken met multiplex delen, 18mm, geground in lichte kleur.
 26. De bestaande ontluichtings-, ventilatie- en rookgaskanalen verlengen in geëigend materiaal. Materiaal en uitvoering voorleggen ter goedkeuring aan directievoerder.
 27. Vensterbank, MDF, 18mm dik, geground, 180mm breed:
 - onder de kozijnen in de dakkapellen.
 28. Aftimmerlatten, MDF, maten geschikt voor doel:
 - daar waar noodzakelijk voor tochtwering en/of afwerking.
 29. Hekwerk volgens tekening. Thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur volgens ontwerp. Bevestiging volgens opgave constructeur.
 30. Hemelwaterafvoeren, pvc met bevestigingsmiddelen, afmetingen en plaats volgens tekening.

Bijlage F: Voorbeeld algemene voorwaarden

Indien u met een aannemer in zee gaat, moet er meer vastgelegd worden dan wat er precies gebouwd gaat worden. Er moet ook duidelijk zijn wie waarvoor verantwoordelijk is, wanneer de bouw plaatsvindt en hoelang die duurt, maar ook wat er gebeurt als de aannemer die afspraak niet nakomt? In de Algemene Voorwaarden worden die zaken geregeld.

Als u een offerte aanvraagt bij een aannemer is het verstandig deze Algemene Voorwaarden bij te voegen.

Let op:

Indien een dakopbouw prefab geplaatst wordt, is de bouwtijd vaak zo kort dat de betalingstermijnen anders kunnen/moeten worden. Een groot deel van de arbeid en het materiaal is tenslotte voor aanvang van de uitvoering al besteed.

Indien de aannemer eist dat een substantieel deel vóór de plaatsing van de dakopbouw betaald wordt, vraag daar dan een bankgarantie voor of stort het geld op een derdengeldrekening zodat bij faillissement van de aannemer het geld teruggehaald kan worden. Anderzijds wil een aannemer ook een garantie dat hij echt betaald gaat worden als hij met de prefab dakopbouw op de bouwplaats verschijnt. De zekerheid is dan wederzijds.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1: Verplichtingen van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken over de gedeelten van de woning waaraan het werk zal worden uitgevoerd. Als de aannemer voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst aan de opdrachtgever heeft medegedeeld dat het voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is dat de woning geheel of gedeeltelijk wordt ontruimd, zorgt de opdrachtgever tijdig voor die ontruiming. Voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst stellen opdrachtgever en aannemer vast welke mogelijkheden er zijn om de voor de uitvoering van het werk benodigde bouwmaterialen op te slaan.
2. De opdrachtgever zorgt er voor dat de aannemer kan beschikken over elektriciteit, gas en water.
3. De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de opdrachtgever.
4. De opdrachtgever kan tijdens de uitvoering van het werk, door derden werkzaamheden of leveringen laten plaatsvinden. Zodra de opdrachtgever van die bevoegdheid gebruik wil maken, informeert hij de aannemer. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de door derden uit te voeren werkzaamheden en leveringen zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daardoor niet wordt belemmerd of vertraagd.
5. De opdrachtgever staat in voor de bouwmaterialen die hij met het oog op de uitvoering van het werk aan de aannemer ter beschikking stelt.
6. Als het werk wordt uitgevoerd naar een door de opdrachtgever aangeleverd ontwerp, staat de opdrachtgever in voor de deugdelijkheid van dat ontwerp, tenzij de aannemer die verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de opdrachtgever heeft overgenomen.
7. De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de opdrachtgever laten de waarschuwingsplicht van de aannemer, als bedoeld in artikel 2 lid 10, onverlet.
8. Onverminderd het bepaalde in artikel 2 lid 5, draagt de opdrachtgever het risico van het door de aannemer aantreffen van een zaak die een wezenlijke belemmering of bemoeilijking van de uitvoering betekent, behoudens voor zover de aannemer redelijkerwijs van de aanwezigheid van die zaak op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn. Doet zich een dergelijke belemmering of bemoeilijking voor, dan treden aannemer en opdrachtgever met

elkaar in overleg over de gevolgen daarvan.

9. De opdrachtgever is gerechtigd een of meer personen aan te wijzen om als directie op te treden. De directie voert het toezicht uit op de uitvoering van het werk en op de naleving van de overeenkomst.

10. De voor de totstandkoming van het werk benodigde bouwvergunning wordt door de opdrachtgever aangevraagd. Voor rekening van de opdrachtgever komen de kosten die in samenhang met de aanvraag van de bouwvergunning aan de overheid en aan andere instanties verschuldigd zijn.

Artikel 2: Verplichtingen van de aannemer

1. De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. Met inachtneming van artikel 1 lid 5, staat de aannemer in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen, voor de geschiktheid voor hun bestemming en voor hun tijdige levering.

2. De aannemer staat in voor de deugdelijkheid van het door of namens hem vervaardigde uitvoeringsprincipe. De omstandigheid dat het uitvoeringsprincipe door of namens de aannemer is vervaardigd op basis van een van de opdrachtgever afkomstig ontwerp, leidt niet tot een vermindering van deze verantwoordelijkheid.

3. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn gewaarborgd is.

4. Als de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor de aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.

5. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor risico van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.

6. De aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het werk van belang zijnde overheidsvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven, voor zover deze op de dag van de totstandkoming van de overeenkomst gelden. De aan de naleving van deze voorschriften verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.

7. De aannemer kan onderdelen van het werk in onderaanneming laten uitvoeren, maar blijft voor die onderdelen volledig verantwoordelijk.

8. De aannemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de opdrachtgever, voor zover de opdrachtgever aantoont dat deze door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de opdrachtgever aantoont dat deze schade door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen.

9. De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in het door de opdrachtgever aangeleverde ontwerp en in de door hem ter beschikking gestelde bouwmaterialen, een en ander voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Als de aannemer de in dit lid omschreven verplichting niet nakomt, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk.

10. Als de opdrachtgever de aannemer verzoekt om de toepassing van bepaalde werkwijzen of bouwmaterialen, anders dan de in lid 10 bedoelde bouwmaterialen, dan wel aan de aannemer verzoekt bouwmaterialen bij een bepaalde leverancier te betrekken, blijft

de verantwoordelijkheid voor de betreffende werkwijzen, bouwmaterialen en leveranciers bij de aannemer berusten, tenzij de opdrachtgever ondanks een door de aannemer gegeven waarschuwing, heeft volhard in zijn verzoek.

11. De aannemer is verplicht tegen de risico's, als omschreven in de leden 6 en 9 van dit artikel, voldoende verzekerd te zijn.

12. De aannemer zorgt er voor dat overbodige geluidsoverlast zoals van radio's niet optreedt.

13. de aannemer geeft tenminste 10 dagen voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wanneer met het werk wordt aangevangen. Tevens geeft de aannemer aan wanneer de werkzaamheden zullen zijn afgerond.

Artikel 3: Oplevering

1. De aannemer deelt tijdig voor voltooiing van het werk aan de opdrachtgever mee op welke datum het werk gereed is voor oplevering.

2. Onder oplevering wordt verstaan de datum waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, nadat een rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door partijen is ondertekend.

3. Een tekortkoming die door de aannemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.

4. De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 15 werkbare werkdagen, hersteld. Deze termijn geldt ook als de aannemer besluit om een door hem aanvankelijk niet erkende tekortkoming alsnog te herstellen.

5. Als gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de aannemer na overleg met de opdrachtgever een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.

6. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 250,- per werkdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd. Als door de aannemer een dag van oplevering is aangekondigd die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, doch op die dag blijkt dat in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, is de in de vorige zin bedoelde schadevergoeding vanaf die dag verschuldigd. De schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de aannemer nog toekomt.

7. Als de mededeling dat het werk zal worden opgeleverd op een dag die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, nadien door de aannemer wordt herroepen, is hij de in het vorige lid bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, tenzij de aannemer aannemelijk maakt dat de opdrachtgever als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.

8. Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de aannemer komende omstandigheden gedurende tenminste 5 uren, respectievelijk tenminste 2 uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

Artikel 4: Serviceperiode

Na de oplevering geldt een serviceperiode van 3 maanden. De aannemer zal tekortkomingen die in de serviceperiode worden ontdekt herstellen, met uitzondering van die waarvan hij aannemelijk maakt dat de oorzaak daarvan is toe te rekenen aan de opdrachtgever.

Artikel 5: Aansprakelijkheid na afloop van de serviceperiode

1. Na de serviceperiode is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen en (vervolg-)schade aan het werk tenzij:
 - a. het werk of enig onderdeel daarvan een tekortkoming bevat die door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder dan op het tijdstip van ontdekking onderkend had kunnen worden;
 - b. het werk of enig onderdeel een ernstige tekortkoming heeft. Een tekortkoming is slechts als ernstig aan te merken als die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het werk ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
2. De opdrachtgever zal van een tekortkoming binnen redelijke termijn na de ontdekking mededeling aan de aannemer doen.
3. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder a, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 5 jaren na afloop van de serviceperiode.
4. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder b, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 20 jaren na afloop van de serviceperiode.

Artikel 6: Stillegging van het werk

1. De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk stil te leggen.
2. Op initiatief van de opdrachtgever regelen partijen de gevolgen van de stillegging.
3. Als niet anders wordt afgesproken, geldt het volgende:
 - de kosten van voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de stillegging moet treffen worden aan hem vergoed;
 - schade die de aannemer ten gevolge van de stillegging lijdt wordt aan hem vergoed;
 - duurt de stillegging langer dan 14 dagen, dan heeft de aannemer recht op betaling van het uitgevoerde werk;
 - duurt de stillegging van het werk langer dan 1 maand, dan is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd en wordt afgerekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.
4. De in het tweede en derde lid omschreven gevolgen treden niet in als de stillegging het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming door de aannemer.

Artikel 7: Opzegging

De opdrachtgever is bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Tenzij het bepaalde in artikel 6 lid 4 of artikel 12 van toepassing is, heeft de aannemer recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten tot behoud van het werk en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Ingeval van een dergelijke opzegging zendt de aannemer de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening. Met het oog op die eindafrekening wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd.

Artikel 8: Meer- en minderwerk

1. De opdrachtgever kan de aannemer verzoeken wijzigingen in het werk aan te brengen. De aannemer verstrekt zo spoedig mogelijk na het verzoek schriftelijke opgave van de prijs van de wijziging en de gevolgen voor de datum waarop, of de termijn waarbinnen, het werk moet worden opgeleverd. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak op verrekening maakt.
2. Als bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minderwerk het

totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.

3. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij

- het aanschaffen van bouwstoffen, hetzij
- het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, hetzij
- het verrichten van werkzaamheden,

die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en die door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld. Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.

4. Als de aard van de stelpost niet of niet voldoende is gespecificeerd, wordt die geacht uitsluitend betrekking te hebben op de aanschaf van bouwstoffen.

5. Als een stelpost uitsluitend betrekking heeft op de aanschaf van bouwstoffen, zijn de kosten van verwerking van die bouwstoffen in de aanneemsom begrepen.

6. Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de aannemer berekende prijzen. Tenzij anders overeengekomen is de opdrachtgever hierover een aannemersvergoeding van 10% verschuldigd. Deze vergoeding wordt eveneens ten laste van de stelpost gebracht.

Artikel 9: Betaling; betaling in termijnen; eindafrekening

1. Betaling van de aanneemsom vindt plaats in de volgende termijnen:

20% indien 25% van het werk voltooid is, 3 termijnen van 25% wanneer respectievelijk 50%, 75% en 100% van het werk voltooid is en 5% bij het einde van de serviceperiode indien alle klachten verholpen zijn.

2. Bij het vaststellen van de termijnen wordt geen rekening gehouden met de door de aannemer verrichtte of te verrichten vooruitbetalingen aan diens leveranciers, onderaannemers e.d.

3. Bij het verschuldigd worden van een termijn stuurt de aannemer een gespecificeerde rekening aan de opdrachtgever. Deze rekening moet binnen 2 weken na ontvangst worden betaald.

Artikel 10: Opschorting van de betaling

Als het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst, dan wel in het geval van niet nakoming, heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag moet in redelijke verhouding staan tot de tekortkoming dan wel niet nakoming.

Artikel 11: In gebreke blijven van de opdrachtgever

1. Als de opdrachtgever een rekening niet tijdig betaalt, is hij met ingang van de eerste dag na het verstrijken van de betalingstermijn de wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de rekening.

2. Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer tot incasso van de vordering overgaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven.

3. Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer het werk stilleggen tot het moment waarop betaling alsnog plaatsvindt, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Deze stillegging staat er niet aan in de weg dat de aannemer vergoeding vordert van de schade en kosten die voortvloeien uit het in gebreke blijven van de opdrachtgever. De aannemer zorgt er voor dat de schade en kosten binnen redelijke grenzen blijven.

4. Als tijdens het op grond van het vorige lid stilliggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

Artikel 12: In gebreke blijven van de aannemer

1. Als de aannemer zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de opdrachtgever hem aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten. De aanmaning dient bij voorkeur schriftelijk te gebeuren.

2. De opdrachtgever is bevoegd het werk door derden te doen uitvoeren of voortzetten, als de aannemer na verloop van 7 werkdagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.

3. In het in het vorige lid bedoelde geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.

4. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de kosten die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van de vorige leden binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 13: Klachtenbehandeling

Als de opdrachtgever de aannemer van een tekortkoming aan het werk op de hoogte stelt, is de aannemer verplicht om zo spoedig mogelijk aan de opdrachtgever mede te delen of hij bereid is de tekortkoming te verhelpen. Als hij daartoe niet bereid is, vermeldt hij de redenen daarvan.

Artikel 14: Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden beslecht overeenkomstig de regels beschreven in de Statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze 3 maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luiden.

Bijlage G: Voorbeeld verbouwingsovereenkomst

Indien u opdracht aan een aannemer wilt geven, kunt u deze voorbeeld verbouwingsovereenkomst gebruiken. Deze is gebaseerd op een voorbeeld van de Vereniging Eigen Huis.

Stelposten zijn bedragen die opgenomen zijn in de begroting maar waarvan nog niet exact de omschrijving bekend is. Bijvoorbeeld: er moeten tegels komen maar u weet nog niet welke. Er is dan een bedrag voor de aankoop van de tegels opgenomen. Als de tegels die u later uitgekozen heeft, duurder of goedkoper zijn, wordt dat verrekend.

Onderteken deze overeenkomst niet wanneer u de financiering van het werk nog niet geregeld heeft !

Een aannemer stuurt vaak een offerte die u ondertekend terug kunt zenden. Als u dat doet, zijn vaak de algemene voorwaarden van de aannemer zelf van toepassing of de algemene voorwaarden zijn helemaal niet geregeld. Ook de bouwtijd hoeft daarin niet vast te liggen. Het is dus beter om zelf een overeenkomst op te stellen.

VERBOUWINGSOVEREENKOMST

Opdrachtgever

Naam:

Adres:

Tel:

email:

hierna te noemen "opdrachtgever"

en aannemer

Naam:

Adres:

Tel:

email:

hierna te noemen "aannemer"

zijn het volgende overeengekomen:

1. Opdrachtgever geeft opdracht aan aannemer om voor rekening van eerstgenoemde uit te voeren de in de werkomschrijving met algemene voorwaarden, omschreven werkzaamheden en bijbehorende tekeningen in de woning d.d.:

Adres:

Plaats:

welke opdracht de aannemer hierbij aanvaardt en welke verbouwing hierna ook zal worden aangeduid als "het werk".

Anneemsom excl. BTW: €

BTW : € _____

Anneemsom incl. BTW : €

zegge:

2. In de aanneemsom begrepen stelposten

Omschrijving

Bedrag excl. BTW

Bedrag incl. BTW:

3. Aanvang en uitvoeringsduur

Het werk vangt uiterlijk aan binnen 60 werkdagen na ontvangst van de door de opdrachtgever ondertekende overeenkomst;

Het werk wordt opgeleverd binnen 5 werkbare werkdagen na de uiterste datum van aanvang.

Aldus opgemaakt in tweevoud.

handtekening opdrachtgever, datum

handtekening aannemer, datum

Bijlage H: Voorbeeld proces verbaal van oplevering

Een dakopbouw mag officieel pas in gebruik genomen worden als de deze opgeleverd is. Als een aannemer aandringt op oplevering omdat de officiële bouwtijd afgelopen is, kan er alleen opgeleverd worden als de bouw zo ver is dat de dakopbouw ook echt (veilig) in gebruik genomen kan worden.

Bij de oplevering worden alle punten opgenomen die nog niet goed zijn. De opdrachtgever en/of de directievoerder doen dat. De aannemer zet zijn handtekening onder dit formulier om zich aan de afspraken te binden. In het eventueel afgesproken onderhoudstermijn kunnen ook nog punten doorgegeven worden.

PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

Datum :
Opdrachtgever :
Directievoerder :
Aannemer :
Project: de woningte Den Haag.
Omschrijving : Compleet conform de opdracht van (datum) van bovengenoemd werk.

Oplevering : De oplevering van de werken van voornoemd werk heeft heden plaatsgevonden ten overstaan van partijen, met uitzondering van de werken, nader genoemd in de bij dit proces-verbaal van oplevering gewaarmerkte en bijgevoegde staat van bemerkingen. De op de staat van bemerkingen vermelde werkzaamheden zullen aansluitend worden uitgevoerd vóór (datum), tenzij voor een bepaald aantal onderdelen een andere datum wordt overeengekomen.

Aanvaarding : Door, directievoerder, wordt verklaard:
Dat heden bij de oplevering niet is gebleken, dat de uitvoering van het gereedgekomen werk in strijd is met de in de overeenkomst bedoelde werken.
Dat er op grond van de gesloten overeenkomst, aangevuld met de opgedragen aanvullende leveringen en werkzaamheden, momenteel geen bezwaren bestaan het werk in de huidige staat te aanvaarden, met inachtneming van die zaken, die zijn vermeld in de staat van bemerkingen bijgevoegd bij dit proces-verbaal van oplevering. Een en ander onder het voorbehoud, dat volledig aan overheidseisen is voldaan.

Door, aannemer, wordt verklaard:
Dat men zich conformeert aan het gestelde in het proces-verbaal van oplevering met de bijbehorende staat van bemerkingen.
Dat de geleverde materialen op de juiste kwaliteit c.q. werking worden gegarandeerd gedurende de daarvoor gestelde looptijd.

Gebreken:
Indien na oplevering gebreken worden geconstateerd die een goed functioneren van het gebouw verhinderen, dienen deze op eerste aanzegging van de opdrachtgever, binnen zo kort mogelijke termijn hersteld te worden.

Aldus opgemaakt en getekend in drievoud te Den Haag, (datum)

Directievoerder:

Aannemer:

Bijlage I: Voorbeeld staat van bemerkingen

Bij de oplevering zijn er vaak nog punten die niet goed genoeg of nog niet af zijn. Deze worden op deze lijst geschreven door de opdrachtgever en- of directievoerder en aan de aannemer meegegeven, samen met het procesverbaal van oplevering.

De punten moeten opgelost worden voor een nader te bepalen datum. Dat zou bijvoorbeeld een week na de oplevering kunnen zijn, afhankelijk van het soort werkzaamheden.

STAAT VAN BEMERKINGEN

Datum :

Opdrachtgever:

Directievoering:

Aannemer :

Project:

De oplevering van de werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemd werk, heeft heden plaatsgevonden ten overstaan van partijen, met uitzondering van de hierna vermelde onvolkomenheden en later uit te voeren werkzaamheden.

De vermelde onvolkomenheden zullen voor (datum) worden hersteld, tenzij een andere datum is vermeld.

Plaats	Omschrijving van de te herstellen gebreken	Controle datum
---------------	---------------------------------------------------	-----------------------