

Toelichting op bijlage 3 opbouw aanneemsom

A. Definities

Aanneemsom

De bouwkosten en de bijkomende kosten.

Aansluitkosten

De aansluitkosten voor gas/stadsverwarming, riool, water en elektra.

AK

Algemene Kosten: de kosten voor de normale bedrijfsuitoefening die niet direct aan het bouwplan zijn toe te rekenen.

Bijkomende kosten

De kosten die gerelateerd zijn aan het ontwerp en de bouw, niet zijnde de bouwkosten.

Bouwkosten

De 'kale' bouwkosten: arbeid, materieel, bouwstoffen/(bouw)materialen en bouwplaatsinrichting.

Leges

De aan de overheid te betalen kosten voor het aanvragen van een vergunning.

Risico/onvoorzien/commerciële reserves

Alle soorten opslagen voor onvoorziene kosten dan wel financiële reserves.

B. Invulinstructie voor het Excel bestand bijlage 3 opbouw aanneemsom

Invulvelden

De in te vullen velden zijn met vetgedrukte randen omkaderd.

Deelnemer

De juridische tenaamstelling van de SWK deelnemer die het bouwplan bij SWK aanmeldt.

Plan

De naam van het bij SWK aangemelde bouwplan conform de planaanmelding.

Plaats

De naam van de plaats waar het bouwplan wordt gerealiseerd.

BTW

Alle in te vullen bedragen inclusief BTW weergeven.

Specificatie aanneemsom

De posten met de bijbehorende bedragen waaruit de aanneemsom is opgebouwd. De posten, die standaard al zijn vermeld, mogen niet worden gewijzigd.

Er wordt één bedrag per post ingevuld. ~~Bestaat een post uit meerdere werkzaamheden, dan wordt elke werkzaamheid door middel van een enkele term vermeld. Uit de omschrijving of term van een post moet concreet en zonder nadere toelichting blijken wat onder het bij die post vermelde bedrag is begrepen. Het onderscheid tussen reeds betaalde bijkomende kosten bij start bouw en nog niet bij start bouw betaalde bijkomende kosten moet duidelijk blijken door zo min mogelijk dezelfde termen e.g. omschrijvingen te hanteren.~~

Het totaal van de specificatie van de aanneemsom moet exact gelijk zijn aan de totale aanneemsom op het planaanmeldingsformulier en de prijslijst.

Nog niet betaalde bijkomende kosten bij start bouw:

~~De~~ De posten qua bijkomende kosten in de aanneemsom die nog niet zijn betaald op het moment van de start van de bouw. Indien de aansluitkosten nutsvoorzieningen~~bedrijven~~ geen deel uitmaken van de aanneemsom, verlangt SWK alsnog separaat een opgave van het met de aansluitkosten nuts~~bedrijven~~voorzieningen gemoeide geldbedrag. SWK verlangt vervolgens een zekerheid voor dit geldbedrag.

Reeds betaalde bijkomende kosten bij start bouw:

~~de~~ De posten qua bijkomende kosten in de aanneemsom die reeds zijn betaald op het moment van de start van de bouw. Het procentuele aandeel van deze posten in de aanneemsom bepaalt conform de staffel de hoogte van het percentage van de eerste aanneemtermijn in de termijnregeling. De posten winst, AK, risico/onvoorzien/commerciële reserves rekent SWK in ieder geval niet tot de reeds betaalde bijkomende kosten bij start bouw.

C. Achtergrondinformatie

Voor een juiste toepassing van de standaard termijnregeling is het van belang dat de SWK deelnemer bij de aanmelding van een plan SWK informeert over de bijkomende kosten die worden opgenomen in de aanneemsom.

De aanneemsom behoort te bestaan uit:

- a) de bouwkosten;
- b) de bijkomende kosten.

In beginsel wordt de koopsom opgebouwd uit grondkosten en aan de grond gerelateerde kosten zoals notariskosten, kadasterkosten/metingkosten, zakelijke lasten, renteverlies op gronden, kosten bodemonderzoek en kosten bouwrijp maken.

Ingeval de bijkomende kosten geheel of gedeeltelijk in de koopsom worden opgenomen, leidt dit tot een betalingsregeling die voorloopt op de geleverde waarde aan de koper, hetgeen in strijd is met de wet (artikel 7:767 BW). Tevens heeft dit, afgezien van een lagere premie voor de verzekeraar, tot gevolg dat een kleinere restantaanneemsom overblijft om af te bouwen bij eventuele insolventie van de ondernemer. Doordat opbrengsten naar voren worden gehaald, lopen andere partijen meer risico. SWK dekt het risico voor de koper af, waarmee het risico voor SWK/verzekeraar navenant toeneemt.

De standaard termijnregeling is ingericht op de traditionele opbouw van de koop-/aaneensom. De vervalmomenten van de standaardtermijnen van de aaneensom lopen bij benadering in de pas met de voortgang van de bouw en de waarde van het aan de koper geleverde werk op de bouwlocatie. De eerste termijn van de aaneensom, 10% start bouw, betreft een bijzondere termijn. Bij de start van de bouw is in feite nog niets gepresteerd richting de koper. Deze termijn is bestemd voor de door de ondernemer reeds uitgegeven bijkomende kosten. Indien deze kosten niet of niet volledig in de aaneensom worden opgenomen, leidt dit conform de bijgevoegde schema's tot een eerste termijn van de aaneensom die lager is dan 10% of zelfs geheel komt te vervallen. Als alternatief voor de aanpassing van de termijnregeling kan de SWK deelnemer opteren voor een bankgarantie.

SWK verlangt extra zekerheden indien bij start bouw nog te betalen bijkomende kosten (zoals aansluitkosten nutsbedrijvenvoorzieningen) geen onderdeel uitmaken van de aaneensom. Bij een gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst kan SWK bijvoorbeeld vragen ter zake van de niet in de aaneensom opgenomen aansluitkosten nutsbedrijvenvoorzieningen een door SWK voorgeschreven aanvullende overeenkomst door de aannemer en de ontwikkelaar te ondertekenen en aan SWK te retourneren. Behoren de aannemer en de ontwikkelaar tot hetzelfde concern, dan verlangt SWK een bankgarantie aangaande het geldbedrag aan aansluitkosten nutsbedrijvenvoorzieningen.

SWK behoudt zich het recht voor aanvullende gegevens op te vragen of nader onderzoek te doen naar de gehanteerde m² en m³ prijzen. Aangeleverde gegevens zullen steekproefsgewijs door SWK worden gecontroleerd door middel van het opvragen van gedetailleerde overzichten zoals bouwkostenramingen, elementenbegrotingen, directiebegrotingen en stichtingskosten. SWK gaat vertrouwelijk om met de aan SWK ter beschikking gestelde gegevens en stukken.

1e termijn 3%

	Traditioneel				Gevels later gesloten		
	Aantal woonlagen				Aantal woonlagen		
	1	2	3	4	2	3	4
aanvang bouw woning	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
ruwe begane grondvloer gereed	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
ruwe 1 ^e verdiepingvloer gereed	-	20%	10%	6%	8%	6%	5%
ruwe 2 ^e verdiepingvloer gereed	-	-	10%	7%	-	7%	6%
ruwe 3 ^e verdiepingvloer gereed	-	-	-	7%	-	-	6%
binnenspouwbladen begane grond gereed	-	-	-	-	8%	7%	5%
binnenspouwbladen verdiepingen gereed	-	-	-	-	8%	6%	6%
buitengevel gereed	-	-	-	-	8%	7%	6%
dak waterdicht	33,5%	23,5%	23,5%	23,5%	11,5%	10,5%	9,5%
stuc-/spuit-/tegelwerk gereed	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%
oplevering woning	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

1e termijn 0%

	Traditioneel				Gevels later gesloten		
	Aantal woonlagen				Aantal woonlagen		
	1	2	3	4	2	3	4
aanvang bouw woning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ruwe begane grondvloer gereed	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
ruwe 1 ^e verdiepingvloer gereed	-	20%	10%	6%	8%	6%	5%
ruwe 2 ^e verdiepingvloer gereed	-	-	10%	7%	-	7%	6%
ruwe 3 ^e verdiepingvloer gereed	-	-	-	7%	-	-	6%
binnenspouwbladen begane grond gereed	-	-	-	-	8%	7%	5%
binnenspouwbladen verdiepingen gereed	-	-	-	-	8%	6%	6%
buitengevel gereed	-	-	-	-	8%	7%	6%
dak waterdicht	35%	25%	25%	25%	13%	12%	11%
stuc-/spuit-/tegelwerk gereed	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
oplevering woning	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Appartementen**1e termijn 10%**

	Aantal bouwlagen		
	tot en met 6	7 tot en met 13	vanaf 14
aanvang bouw gebouw	10%	10%	10%
ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%	10%	10%
ruwe vloer privégedeelte gereed	15%	15%	15%
binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%	10%	10%
buitengevel privégedeelte gereed	5%	10%	15%
dak gebouw waterdicht	20%	15%	10%
stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	20%	20%	20%
oplevering privégedeelte	10%	10%	10%

1e termijn 8%

	Aantal bouwlagen		
	tot en met 6	7 tot en met 13	vanaf 14
aanvang bouw gebouw	8%	8%	8%
ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%	10%	10%
ruwe vloer privégedeelte gereed	15%	15%	15%
binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%	10%	10%
buitengevel privégedeelte gereed	5%	10%	15%
dak gebouw waterdicht	21%	16%	11%
stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	21%	21%	21%
oplevering privégedeelte	10%	10%	10%

1e termijn 5%

	Aantal bouwlagen		
	tot en met 6	7 tot en met 13	vanaf 14
aanvang bouw gebouw	5%	5%	5%
ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%	10%	10%
ruwe vloer privégedeelte gereed	15%	15%	15%
binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%	10%	10%
buitengevel privégedeelte gereed	5%	10%	15%
dak gebouw waterdicht	22,5%	17,5%	12,5%
stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	22,5%	22,5%	22,5%
oplevering privégedeelte	10%	10%	10%

1e termijn 3%

	Aantal bouwlagen		
	tot en met 6	7 tot en met 13	vanaf 14
aanvang bouw gebouw	3%	3%	3%
ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%	10%	10%
ruwe vloer privégedeelte gereed	15%	15%	15%
binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%	10%	10%
buitengevel privégedeelte gereed	5%	10%	15%
dak gebouw waterdicht	23,5%	18,5%	13,5%
stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	23,5%	23,5%	23,5%
oplevering privégedeelte	10%	10%	10%

1e termijn 0%

	Aantal bouwlagen		
	tot en met 6	7 tot en met 13	vanaf 14
aanvang bouw gebouw	0%	0%	0%
ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%	10%	10%
ruwe vloer privégedeelte gereed	15%	15%	15%
binnenspouwbladen privégedeelte gereed	10%	10%	10%
buitengevel privégedeelte gereed	5%	10%	15%
dak gebouw waterdicht	25%	20%	15%
stuc-/spuit-/tegelwerk privégedeelte gereed	25%	25%	25%
oplevering privégedeelte	10%	10%	10%