

Algemeen

Deze toelichting betreft zowel het planaanmeldingsformulier voor grondgebonden objecten als het planaanmeldingsformulier voor in appartementsrechten te splitsen objecten. De deelnemer van SWK, die het plan bij SWK aanmeldt, wordt verzocht de met randen omkaderde velden in te vullen en de vereiste bijlagen aan te leveren. Uitsluitend het veld inzake het planregistratienummer wordt door SWK ingevuld.

De snelheid van planacceptatie is afhankelijk van de correcte en volledige aanlevering van de door SWK gevraagde informatie en de omvang en complexiteit van het aangemelde plan. Tijdige aanmelding is daarom noodzakelijk, zeker bij plannen waar SWK bij de beoordeling een technisch bureau of een bouwkostenbureau moet inschakelen. De inzet van een technisch bureau is vereist bij hoogbouw, transformatie (vernieuwbouw), renovatie en innovatieve bouw en vergt circa drie maanden tijd. Bij afwijkende termijnregelingen wordt een bouwkostenbureau ingeschakeld. Houd hierbij rekening met een beoordelingsperiode van ongeveer een maand. De kosten van inschakeling van externe bureaus zijn voor rekening van de SWK deelnemer.

Bij plannen zonder noodzakelijke externe toets streeft SWK naar een planacceptatie binnen twee à drie werkweken, gerekend vanaf het moment dat SWK alle benodigde informatie heeft ontvangen. Door pieken en dalen in het aantal aangemelde plannen kan de reactietijd variëren.

Planregistratienummer

Het planregistratienummer wordt door SWK ingevuld en bij planacceptatie bekendgemaakt.

Deelnemer

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

SWK inschrijvingsnummer

Het inschrijvingsnummer van de SWK deelnemer onder wiens SWK nummer het bouwplan moet worden ingeschreven. Het inschrijvingsnummer wordt ook wel accountnummer genoemd.

Afwijkende contractpartij (derdenovereenkomst)

Alleen invullen indien de contractpartij afwijkt van de SWK deelnemer en deze contractpartij niet bij SWK is aangesloten. SWK verlangt in dat geval een actueel KvK uittreksel aangaande de contractpartij. Na ontvangst daarvan stelt SWK een derdenovereenkomst op die door de deelnemer, de contractpartij en SWK wordt ondertekend.

Bijlage 1: conceptcontract

Het door SWK te beoordelen ingevulde conceptcontract inclusief termijnregeling en aanvullende bepalingen. Bij een particuliere koper moet gebruik worden gemaakt van de door SWK voorgeschreven modelovereenkomst. Bij een zakelijke koper/opdrachtgever/afnemer is de overeenkomst vormvrij en stelt SWK na ontvangst daarvan aanvullend een overeenkomst zakelijke opdrachtgever op die door de garantieplichtige ondernemer en de zakelijke partij wordt ondertekend.

Bijlage 2: prijslijst

Bij het indienen van de prijslijst moet het Excel bestand bijlage 2 prijslijst van SWK worden toegepast en dienen alle velden te worden ingevuld. Indien bepaalde objecten, zoals een appartement en een parkeerplaats, vooraf aan elkaar zijn toegewezen en gezamenlijk voor één prijs worden verkocht, moet de parkeerplaats niet als separaat object worden vermeld in de prijslijst. In alle andere gevallen dient dat wel te gebeuren.

Bijlage 3: opbouw aanneemsom

Bij de in te dienen opbouw aanneemsom is het verplicht het Excel bestand bijlage 3 opbouw aanneemsom toe te passen. De invulinstructies zijn opgenomen in de separate toelichting op bijlage 3 opbouw aanneemsom. Wijzig na planaanmelding de opbouw van de aanneemsom, dan verlangt SWK een nieuwe bijlage 3.

Bijlage 4: verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie betreft de technische omschrijving/tekeningen en de verkoopbrochure/wervingsfolder. Indien een technische toets noodzakelijk is, zijn de volgende gegevens en stukken nodig om een eerste indicatie te geven van de kosten van de toets:

- duidelijke geveltekeningen, doorsneden en plattegronden;
- constructieve uitgangspunten;
- een zo uitgebreid mogelijke omschrijving van de bouwkundige en installatietechnische onderdelen.

Op basis van deze gegevens en stukken wordt door SWK een offerte gemaakt en wordt nadere informatie opgevraagd voor de technische toets. Pas na een positief resultaat van de technische toets en goedkeuring van de verzekeraar kan het plan worden geaccepteerd.

Bijlage 5: ontwerpakte(n) van (hoofd- en onder)splitsing met bijbehorende tekeningen

Indien de ontwerpakte(n) van (hoofd- en onder)splitsing inclusief bijbehorende tekeningen nog niet voorhanden zijn, kan een notitie volstaan waarin de opbouw van het appartementencomplex en de splitsingsstructuur worden uiteengezet. Graag bij ondersplitsing aanduiden welke onderdelen aan de diverse VvE's in de hoofd- en ondersplitsing worden toegewezen.

Plan (benaming)

De naam van het bouwplan, zoals opgenomen in de contractstukken, eventueel met vermelding van de fase. Indien de naam nog niet bekend is, kan de naam van het bestemmingsplan en/of de straatnaam worden vermeld.

Plancode (van deelnemer)

De administratieve code die de SWK deelnemer zelf aan het plan verleent.

Plaats

De naam van de plaats waar het bouwplan wordt gerealiseerd.

Postcode

De vier cijfers van de (wijk)postcode van de planlocatie invullen. Bij meerdere postcodes volstaat het laagste nummer. Bij een nog onbekende postcode van de planlocatie volstaat de postcode van de nabijgelegen (dorps)kern.

Provincie

De naam van de provincie waar het bouwplan wordt gerealiseerd.

Bouwmethodiek

Onder een innovatieve bouwmethodiek wordt verstaan de toepassing van een nieuw bouwproces c.q. de toepassing van nieuwe constructies, materialen, onderdelen of installaties. Is hiervan sprake, dan verlangt SWK een toelichting op de technologische innovatie.

Een traditionele bouwmethodiek betreft een gebruikelijk bouwproces op de bouwlocatie met gangbare constructies, materialen, onderdelen en installaties.

Bij fabrieksmatige bouw worden woningen fabrieksmatig geproduceerd. Dit gebeurt seriematig met als eindproduct een gestandaardiseerde woning.

Conceptwoning

Bij toepassing van conceptueel bouwen (zowel fabrieksmatig als traditioneel) wordt de SWK deelnemer verzocht om bij bijzonderheden de naam van de conceptwoning inclusief versie/type te vermelden. Conceptueel bouwen betekent bouwen aan de hand van een volledig uitgewerkte referentiewoning met een gestandaardiseerd bouwproces.

Type plan

Normaal:

nieuwbouw.

Hoogbouw:

nieuwbouw, transformatie of renovatie waarbij de hoogte van het gebouw de grens van 70 meter benadert of overschrijdt.

Transformatie:

nieuwbouw gecombineerd met een bestaande constructie waarbij het pand meestal een nieuwe bestemming verkrijgt. De SWK regeling wordt van toepassing verklaard op het volledige object, dus zowel op het nieuwbouwdeel als het bestaande deel.

Renovatie:

gedeeltelijk herstellen c.q. vernieuwen van een bestaand pand waarbij doorgaans geen sprake is van een nieuwe bestemming. Standaard valt alleen het gerenoveerde deel van het pand onder de SWK regeling. Indien uitdrukkelijk gewenst, kan dit worden uitgebreid naar het niet te renoveren deel van het pand.

Voor hoogbouw, transformatie, renovatie en innovatieve bouw is een in opdracht van SWK uit te voeren technische toets vereist waarvan de kosten voor rekening van de SWK deelnemer zijn.

Objecten

De vermelding per objecttype van de bouwnummers en de totalen daarvan die onder de beoogde regeling van SWK dienen te vallen. De objecten van het plan, die niet onder de SWK regeling worden gebracht, dienen hier niet te worden vermeld.

Beoogde SWK regeling

Bij de toepassing van meerdere SWK regelingen binnen één plan verlangt SWK per SWK regeling een separate planaanmelding.

Regulier:

de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 voor woningen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten (allen zowel koop als huur), die op nieuwbouw, transformatie en hoogbouw van toepassing is. Deze SWK regeling is vooral bedoeld voor particuliere kopers, maar wordt bij zakelijk afbouw en herstel ook toegepast bij zakelijke kopers/opdrachtgevers/afnemers.

Zakelijk afbouw:

de SWK Waarborgregeling Afbouw 2024 is bedoeld voor zakelijke opdrachtgevers zoals beleggers en woningcorporaties. Het gaat om nieuwbouw, transformatie, hoogbouw of renovatie van diverse objecten. De meest gebruikelijke objecten zijn woongebouwen, parkeergarages en commerciële ruimten, maar ook utiliteitsgebouwen kunnen onder deze regeling worden gebracht. Bij zakelijk afbouw is uitsluitend de afbouwwaarborg (insolventiewaarborg) van toepassing.

Zakelijk afbouw en herstel:

bij zakelijk afbouw en herstel is naast de afbouwwaarborg ook de herstelwaarborg (gebrekenwaarborg) van toepassing en geldt de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 of de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024.

Renovatie:

de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024 voor projectmatige renovatie. Deze SWK regeling is vooral bedoeld voor particuliere opdrachtgevers, maar wordt bij zakelijk afbouw en herstel ook toegepast bij zakelijke opdrachtgevers.

Modules I en II

Bij de SWK regeling zakelijk afbouw zijn er geen Modules van toepassing vanwege het ontbreken van een herstelwaarborg. Op de overige SWK regelingen is op basis van de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen Module I 2024 (garantietermijnen en -uitsluitingen) van toepassing en kan de SWK deelnemer qua Module II (eventuele aanvullende garantievoorwaarden) opteren voor A 2024 of B 2024. Bij de SWK regelingen renovatie en zakelijk afbouw en herstel is qua modules maatwerk mogelijk.

Per plan bepaalt de SWK deelnemer zelf of er wel of geen aanvullende garantievoorwaarden van toepassing zijn. Module II A 2024 bestaat uit aanvullende garantievoorwaarden inzake verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie. In Module II B 2024 worden geen aanvullende garantievoorwaarden van toepassing verklaard.

Keuze voor een 'lege' Module II B 2024 leidt tot een verhoogd risico voor de garantieplichtige ondernemer, omdat dan gekozen wordt voor een borgingsniveau voor de verstrekte SWK garantie op basis van de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen, dat weinig uitgangspunten biedt voor installatietechniek. Bij een juridische procedure inzake de installatie wordt getoetst aan de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen. Indien geen eisen voorhanden zijn, kunnen partijen naar eigen inzicht toetsingsgrondslagen aandragen. De garantieplichtige ondernemer wordt dan sterk afhankelijk van het oordeel van de deskundige/arbitrer/rechter. Module II A 2024 biedt meer zekerheid vanwege de vastlegging van onder andere ruimtetemperaturen en eisen aan tapwater. Bij een juridische procedure kan naar deze toetsingsgrondslagen worden verwezen.

Module III (EPG)

Deze Module inzake Energie Prestatie Garantie (EPG) is niet meer beschikbaar.

Module IV (VG zakelijk)

Uitsluitend bij de SWK regeling zakelijk afbouw en herstel kan worden geopteerd voor toepassing van Module IV 2024 inzake verlengde garanties (VG) als aanvulling op de garantietermijnen zoals genoemd in Module I 2024.

Garantiegerechtigden

Met garantiegerechtigden worden kopers, opdrachtgevers en afnemers bedoeld. Indien zowel particuliere als zakelijke garantiegerechtigden voorkomen, dan graag in de prijslijst aanduiden welk bouwnummer aan welk type garantiegerechtigde toekomt.

Zakelijk certificaat

Indien alle objecten van het plan worden gekocht door één zakelijke partij, dan graag één zakelijke koper aankruisen. Als sprake is van meerdere zakelijke partijen die bepaalde objecten in het plan kopen, dan graag meerdere zakelijke kopers aankruisen. De kostprijs van het certificaat wordt per bouwnummer berekend.

Gevolgklasse Wkb

Graag aankruisen welke wettelijke gevolgklasse van toepassing is in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).

Indien inschakeling van een kwaliteitsborger wettelijk verplicht is, verlangt SWK de naam van het instrument en de naam van de kwaliteitsborger.

Opdrachtgever/ontwikkelaar/aannemer/projectnotaris

De juridische tenaamstelling van de opdrachtgever, ontwikkelaar, aannemer en projectnotaris. Het postadres van de projectnotaris wordt verlangd door SWK.

Type bouw

De aanduiding per type van het aantal en de bandbreedte waarbinnen de totale koop-/aanneemsommen VON zich bewegen.

Contract

AO:

een gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst, oftewel een separate aannemingsovereenkomst en een separate koopovereenkomst.

KAO eigen grond:

een gecombineerde koop-/aannemingsovereenkomst met verkoop van grond in volle eigendom zonder erfpachtconstructie.

KAO afkoop erfpacht:

een gecombineerde koop-/aannemingsovereenkomst met verkoop van grond via een erfpachtconstructie waarbij de erfpachtcanon wordt afgekocht.

KAO erfpachtcanon:

een gecombineerde koop-/aannemingsovereenkomst met verkoop van grond via een erfpachtconstructie waarbij de erfpachtcanon niet wordt afgekocht.

Bij een keuze per bouwnummer tussen KAO afkoop erfpacht en KAO erfpachtcanon kunnen beide vakjes worden aangekruist.

Aantal VvE's

Bij een enkelvoudige splitsing in appartementsrechten ontstaat één VvE en kan 1 worden ingevuld. Bij een meervoudige splitsing in appartementsrechten worden één hoofd VvE en één onder VvE of meerdere onder VvE's opgericht. Een onder VvE wordt ook wel een sub VvE genoemd. Graag bij een meervoudige splitsing in appartementsrechten het totaal aantal VvE's (inclusief hoofd VvE) invullen dat door de hoofd- en ondersplitsing(en) in appartementsrechten ontstaat.

Gelimiteerde regeling

Bij niet voldoen aan bepaalde Bouwbesluit c.q. Bbl eisen en/of de SWK regeling verlangt SWK een bijlage waarin wordt vermeld om welke bouwnummers het gaat en welke limitering het betreft. Oplossingen, die gelijkwaardig zijn aan Bouwbesluit c.q. Bbl eisen, vallen niet onder de gelimiteerde regeling. Een voorbeeld van een gelijkwaardige oplossing is de toepassing van de zogenaamde krijtstreepmethode inzake daglichttoetreding.

WKO installatie

WKO staat voor Warmte Koude Opslag. WKO is een vorm van energieopslag in de bodem. Graag aanduiden of een WKO installatie wel of niet van toepassing is. Zo ja, dan graag aankruisen of het een individuele installatie voor één object of een collectieve installatie voor alle objecten betreft en daarna graag aankruisen of het om koop, huur of keuze koop/huur gaat. Bij koop wordt de koper c.q. de VvE eigenaar van de installatie. Bij huur blijft de exploitant eigenaar van de installatie. Bij keuze koop/huur is er per bouwnummer een keuze tussen koop en huur.

Casco

Bij casco oplevering verlangt SWK een bijlage waarin wordt aangeduid om welke bouwnummers het gaat en welke ruimten of onderdelen per bouwnummer casco worden opgeleverd.

Totale kaveloppervlakte (voor gehele plan)

De totale oppervlakte van de kavels van de aangemelde grondgebonden objecten c.q. de totale oppervlakte van de in appartementsrechten te splitsen kavel.

Hoogte

De hoogte van het in appartementsrechten te splitsen gebouw, gerekend vanaf maaiveld.

Totale bouwvolume (voor gehele plan)

Het totale bouwvolume van de aangemelde grondgebonden objecten c.q. het totale bouwvolume van het deel van het in appartementsrechten te splitsen gebouw dat onder een SWK regeling dient te vallen.

Aantal bouwlagen

Het aantal bouwlagen van het in appartementsrechten te splitsen gebouw, gerekend vanaf het laagste niveau.

Totale koop-/aaneemsom VON (incl. BTW)

Onder koopsom wordt de koopsom grond of de afkoopsom erfpacht verstaan. De aaneemsom spreekt voor zich.

Prognoses

De geprognosticeerde data inzake aanvang verkoop, start bouw en oplevering. Na aanvang van de bouw verlangt SWK daarvan een melding. Ingeval start bouw niet het volledige plan betreft, verlangt SWK eveneens een opgave van de betreffende bouwnummers waarvan de bouw is aangevangen.

Totale aaneemsommen met en zonder SWK regeling (incl. BTW)

Voor wat betreft het in appartementsrechten te splitsen gebouw verlangt SWK een opgave van de totale aaneemsom zonder SWK regeling en de totale aaneemsom met SWK regeling. Bij gemengde bouw, waarbij een gedeelte van een juridisch en bouwtechnisch op zichzelf staand gebouw niet onder een SWK regeling wordt gebracht (bijvoorbeeld commercieel vastgoed), mag dit gedeelte niet meer dan 60% van de totale aaneemsom bedragen. Indien deze 60% overschreden wordt, is dispensatie mogelijk. Dit is projectafhankelijk, waarbij de mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouwfase een aanvullende bankgarantie/borgtocht wordt verlangd door SWK en diens verzekeraar.

Bijzonderheden

Ruimte voor de vermelding van bijzonderheden of zaken die toelichting behoeven. Een en ander kan ook in een begeleidend schrijven of in een bijlage uiteen worden gezet. In de betreffende ruimte kan dan worden verwezen naar het begeleidend schrijven of de bijlage.

Extra planbevestiging

Ruimte voor vermelding van overige partijen inclusief adresgegevens naast de deelnemer die een afschrift van de planacceptatie dienen te ontvangen.

Facturering

Ruimte voor de vermelding van het factuuradres inclusief eventueel projectnummer/budgetcode waar SWK de facturen inzake het plan aan toe dient te zenden.