

## Algemeen

Deze toelichting betreft een verduidelijking van het proces van aankondiging tot voltooiing van een plan bij SWK. Het proces ziet er als volgt uit.

Aankondiging	Aanmelding	Registratie	Acceptatie	Voltooiing
Digitaal overleg * transformatie * renovatie * hoogbouw (70 m.) * innovatie * zakelijk  Voortoets * technisch * bouwkosten	SWK Portal  Plannen * particulier * zakelijk * grondgebonden * appartementsrecht  SWK regelingen  Modules  Conceptcontract  Prijslijst  Aanneemsom  Termijnregeling  Verkoopdocumentatie  Splitsing	Beoordeling * juridisch * technisch * financieel	Plannummer  Zekerheden  Hoerabrief  Certificering  Facturering  Melding start bouw  Meer-/minderwerk	Melding oplevering  VvE

De snelheid van acceptatie van een aangemeld plan is afhankelijk van de correcte en volledige aanlevering van de door SWK gevraagde informatie. Bij plannen zonder noodzakelijke externe toets streeft SWK naar een acceptatie binnen twee à drie werkweken, gerekend vanaf het moment dat SWK bij aanmelding alle benodigde informatie heeft ontvangen en het plan heeft geregistreerd. Door pieken en dalen in het aantal aangemelde plannen kan de reactietijd variëren. Vóór de bouwvak en vóór de Kerst worden traditioneel veel plannen aangemeld.

De processtappen worden hieronder toegelicht en aan het einde daarvan is een begrippenlijst opgenomen.

## Aankondiging

### Digitaal overleg

SWK verzoekt om bijzondere plannen voorafgaand aan de aanmelding alvast aan te kondigen zodat een digitaal overleg via Teams tussen SWK en de SWK deelnemer kan plaatsvinden om knelpunten door te spreken en het proces soepel te laten verlopen. Een dergelijk overleg vindt altijd plaats bij zakelijke plannen en bij plannen met een verhoogd technisch risico, zoals transformatie, renovatie, hoogbouw (70 m.) en innovatieve bouw. Ook bij complexe, omvangrijke plannen raadt SWK aan om voorafgaand aan de aanmelding een digitaal overleg af te spreken.

### Voortoets

Indien SWK bij de beoordeling van een plan een extern bureau moet inschakelen, kan de externe toets vooruitlopend op de aanmelding opgestart worden om tijdwinst te boeken. Dit wordt een voortoets genoemd. De inzet van een technisch bureau is vereist bij transformatie, renovatie, hoogbouw (70 m.) 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.

## Aanmelding

### SWK Portal

Aanmelding vindt plaats via de SWK Portal. In dit kader wordt verwezen naar de volgende handleidingen:

- Handleiding planaanmelding;
- Handleiding contract administratie.

Beide handleidingen zijn hier terug te vinden: <https://swk.nl/documenten/#swkportal>

### Plannen

Via de projectintake van de SWK Portal wordt een aangemeld project verdeeld in plannen waarbij de volgende aspecten bepalend zijn:

- onderscheid particuliere opdrachtgever/koper versus zakelijke opdrachtgever/koper;
- onderscheid grondgebonden versus appartementsrecht;
- toepasselijke SWK regeling.

### SWK regeling

SWK heeft drie regelingen. Per plan kan een keuze worden gemaakt voor één regeling:

- 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 betreft een afbouw- en herstelwaarborg en is bedoeld voor zowel particuliere kopers/opdrachtgevers als zakelijke kopers/opdrachtgevers;
- de SWK Waarborgregeling Afbouw 2024 betreft alleen een afbouwwaarborg en is bedoeld voor zakelijke kopers/opdrachtgevers. 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 als onderdeel van een woningbouwplan onder deze regeling worden gebracht;
- de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024 voor projectmatige renovatie. Deze regeling betreft een afbouw- en herstelwaarborg en is bedoeld voor zowel particuliere kopers/opdrachtgevers als zakelijke kopers/opdrachtgevers. Deze regeling is niet bedoeld voor te renoveren objecten die te koop worden aangeboden op de commerciële markt.

### Modules

Bij de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 en de SWK Garantie- en waarborgregeling Renovatie 2024 horen Modules die samen het Garantiesupplement vormen. Het gaat om de volgende Modules:

- Module I 2024: deze Module betreft garantietermijnen en -uitsluitingen;
- Module II A 2024 en Module II B 2024: per plan dient qua Module II te worden gekozen voor A of B. 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 SWK deelnemer, 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 SWK deelnemer 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: deze Module inzake Energie Prestatie Garantie is niet meer beschikbaar;
- Module IV 2024: deze Module is bedoeld voor zakelijke kopers/opdrachtgevers en betreft verlengde garanties als aanvulling op de garantietermijnen zoals genoemd in Module I 2024.

### Conceptcontract

Bij elk plan moet het door SWK te beoordelen ingevulde conceptcontract inclusief termijnregeling en aanvullende bepalingen worden ingediend. Bij een particuliere koper/opdrachtgever moet gebruik worden gemaakt van de door SWK voorgeschreven modelovereenkomst (zie: <https://swk.nl/documenten/#modelovereenkomsten2024>). Bij een zakelijke koper/opdrachtgever is de overeenkomst vormvrij en stelt SWK na ontvangst daarvan aanvullend een overeenkomst zakelijke opdrachtgever op die door de SWK deelnemer en de zakelijke partij wordt ondertekend.

### Prijslijst

Bij het indienen van de prijslijst moet het Excel bestand prijslijst van SWK (zie: <https://swk.nl/documenten/#planaanmelding>) worden toegepast en dienen alle velden te worden ingevuld. Voor een correcte verwerking van de prijslijst dient het format daarvan ongewijzigd te blijven. 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. Wijzigt na aanmelding de prijslijst, dan verlangt SWK een nieuwe opgave daarvan.

### Opbouw aanneemsom

Bij elk plan dient de opbouw van de aanneemsom via de SWK Portal te worden ingevuld. De invulinstructies zijn opgenomen in een separate toelichting op de opbouw van de aanneemsom (zie: <https://swk.nl/documenten/#planaanmelding>). Het aandeel in de aanneemsom van de reeds bij start bouw betaalde bijkomende kosten bepaalt de hoogte van het percentage van de eerste aanneemtermijn. Wijzigt na planaanmelding de opbouw van de aanneemsom, dan verlangt SWK een nieuwe opgave daarvan. Gebeurt de wijziging na planregistratie, dan kan dit alleen nog worden gemeld via een upload van het Excel bestand opbouw aanneemsom.

### Termijnregeling

De standaardtermijnregelingen van SWK (zie: <https://swk.nl/documenten/#termijnregelingen>) zijn van toepassing op alle plannen. Indien een afwijkende termijnregeling wordt voorgesteld, schakelt SWK op kosten van de SWK deelnemer na ondertekening van de offerte door de SWK deelnemer een bouwkostenbureau in om te laten beoordelen of de voorgestelde afwijkende termijnregeling niet voorloopt op de geleverde waarde en de ingediende aanneemsom de waarde van het werk vertegenwoordigt. Vanaf het moment van opdracht aan het bouwkostenbureau moet rekening gehouden worden met een beoordelingstijd van een maand.

### Verkoopdocumentatie

De in te dienen verkoopdocumentatie betreft de technische omschrijving/tekeningen en de verkoopbrochure/wervingsfolder. Indien een externe 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. Vanaf het moment van opdracht aan het bouwkostenbureau moet rekening gehouden worden met een beoordelingstijd van drie maanden. De verzekeraar heeft vervolgens circa twee weken nodig om tot een oordeel te komen.

### Splitsing

Bij een plan met appartementsrechten beoordeelt de juridische afdeling de ontwerpstukken inzake de splitsing. 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.

### **Registratie**

Als alle noodzakelijke informatie correct en volledig is aangeleverd, wordt het ingediende plan door de afdeling plannen geregistreerd en starten de juridische, technische en financiële plantoetsen. Indien er geen extern bureau nodig is bij de plantoetsen, kunnen deze binnen twee à drie weken worden uitgevoerd. De SWK deelnemer wordt geïnformeerd over de planopmerkingen. Na akkoord op alle plantoetsen wordt het plan geaccepteerd.

### Juridische plantoets

De juridische afdeling controleert het conceptcontract, de opbouw van de aanneemsom, de termijnregeling en, bij appartementsrechten, de splitsingsstukken.

### Technische plantoets

Indien geen technisch bureau behoeft te worden ingeschakeld, voert de technische afdeling een globale technische plantoets uit. Steekproefsgewijs per SWK deelnemer worden technische plantoetsen op detailniveau uitgevoerd.

### Financiële plantoets

De financiële administratie controleert of de beschikbare obligorimte van de SWK deelnemer toereikend is voor het betreffende plan.

## **Acceptatie**

### Plannummer

Bij de acceptatie maakt SWK het plannummer bekend. Dit nummer bestaat uit vijf cijfers en betreft het jaartal van aanmelding en het volgnummer, bijvoorbeeld 24-211. Het plannummer kan vervolgens door de SWK deelnemer in het conceptcontract worden vermeld. Vanwege de in de modelovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarde inzake planacceptatie kan de verkoop al starten als de juridische afdeling het conceptcontract heeft goedgekeurd. Het aangaan van overeenkomsten hoeft dus niet te wachten op acceptatie en bekendmaking van het plannummer.

### Zekerheden

Naar aanleiding van de juridische plantoets kan SWK zekerheden verlangen in de vorm van bankgaranties, verklaringen en/of overeenkomsten. Voordat de verlangde zekerheid is gesteld en goedgekeurd door de juridische afdeling, kan SWK nog niet tot certificering overgaan.

### Hoerabrief

Door middel van de zogenaamde hoerabrief bevestigt de SWK deelnemer aan de kopers dat alle opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan. De opschortende voorwaarden betreffen in ieder geval planacceptatie, vergunningen, 70% verkoop, eigendom/gebruiksrecht grond en grond bouwrijp. Na ontvangst van het afschrift van de hoerabrief en goedkeuring daarvan door de juridische afdeling gaat SWK tot certificering over. Bij zakelijke plannen verlangt SWK het afschrift van de gunningsbrief van de ontwikkelaar of opdrachtgever aan de aannemer.

### Certificering

SWK start met de afgifte van waarborgcertificaten als:

- de eerste afgesloten overeenkomst in een plan ('de eerste akte') door de juridische afdeling is goedgekeurd;
- de hoerabrief of gunningsbrief door de juridische afdeling is goedgekeurd;
- eventuele zekerheden zijn gesteld en door de juridische afdeling zijn goedgekeurd.

Steekproefsgewijs per SWK deelnemer worden ook zogenaamde middelste aktes door de juridische afdeling gecontroleerd.

### Facturering

Bij de start van de certificering worden de kosten van de waarborgcertificaten van alle bouwnummers van het plan door de financiële administratie aan de SWK deelnemer in rekening gebracht.

### Melding start bouw

Bij elk plan dient SWK de melding van de start van de bouw van het plan te ontvangen.

### Meer-/minderwerk

Alleen bij SWK gemeld meerwerk valt onder de dekking van de SWK regeling. Om deze reden dient de SWK deelnemer al het afgesproken meerwerk aan SWK te melden. Ook verlangt SWK een opgave van het overeengekomen minderwerk.

Meerwerk, dat wordt afgesproken bij het aangaan van de overeenkomst, wordt verrekend via de standaardtermijnregeling. Voor meerwerk, dat naderhand wordt overeengekomen, geldt de betalingsregeling 25% bij opdracht meerwerk en 75% bij gereedkomen meerwerk.

## Voltooiing

### Melding oplevering

Met betrekking tot de beschikbare obligoruimte van de SWK deelnemer is het van belang dat de oplevering van een object snel aan SWK wordt gemeld. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw.

### VvE

Voor de afgifte van het waarborgcertificaat aan de Vereniging van Eigenaars (VvE) inzake de gemeenschappelijke gedeelten heeft SWK de volgende gegevens en stukken nodig:

- de melding van de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten;
- het afschrift van de definitieve akte van splitsing;
- het e-mailadres van de VvE.

## Begrippen

Aanvullend op de definities zoals vermeld in de SWK regelingen en de Algemene Voorwaarden voor de modelovereenkomsten worden hieronder begrippen in relatie tot de aanmelding van een plan toegelicht.

### Afwijkende contractpartij

Met een afwijkende contractpartij wordt een ondernemer in de zin van de SWK regeling bedoeld die niet bij SWK is aangesloten en voor één of enkele plannen bij SWK dient te worden ingeschreven. SWK verlangt in dat geval een actueel KvK uittreksel aangaande de contractpartij. Na ontvangst daarvan stelt SWK een derdenovereenkomst op die door de SWK deelnemer, de contractpartij en SWK wordt ondertekend. De SWK deelnemer staat tegenover SWK en de verzekeraar garant voor de afwijkende contractpartij.

### Casco

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

### Conceptwoning

Bij toepassing van conceptueel bouwen (zowel fabrieksmatig als traditioneel) wordt de SWK deelnemer verzocht om 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.

### Fabrieksmatige bouw

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

### Gelimiteerde regeling

Bij niet voldoen aan bepaalde Bouwbesluit c.q. Bbl eisen en/of de SWK regeling verlangt SWK een opgave 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 krijststreepmethode inzake daglichttoetreding.

### Gevolgklasse Wkb

De wettelijke gevolgklasse die op een plan van toepassing is in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).

### Hoogbouw

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

#### Innovatieve 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.

#### Renovatie

Met renovatie wordt bedoeld het 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 gewenst, kan dit worden uitgebreid naar het niet te renoveren deel van het pand.

#### Traditionele bouwmethodiek

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

#### Transformatie

Onder transformatie wordt verstaan 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.

#### WKO installatie

WKO staat voor Warmte Koude Opslag. WKO is een vorm van energieopslag in de bodem. Bij de aanmelding dient te worden aangeduid of een WKO installatie wel of niet van toepassing is. Zo ja, dan graag aanduiden of het een individuele installatie voor één object of een collectieve installatie voor alle objecten betreft en daarna graag aanduiden 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.