

# Concept termsheet

Datum:  
Betreft:

Referentie:  
Naam:  
Beheerder:

STATUS: CONCEPT

## I. Inleiding

Deze termsheet dient als input voor de definitieve dak-overeenkomst tussen de Vereniging van Eigenaren (VvE) en de ontwikkelaar. Het document biedt een uitgebreid overzicht van de voorgenomen plannen, financiële afspraken, garanties, en werkwijzen. Dit betreft een conceptversie waarop feedback geleverd kan worden. De ontvangen opmerkingen en suggesties zullen worden verwerkt in de uiteindelijke overeenkomst, zodat deze zo goed mogelijk aansluit bij de wensen en belangen van alle betrokken partijen.

Mocht u vragen hebben over de plannen, de financiering of de voorgestelde aanpak, dan kunt u contact met ons opnemen via:

- E-mail: [support@creativecitysolutions.com](mailto:support@creativecitysolutions.com)
- Telefoon: +31 20 226 21 66

Wij staan klaar om uw vragen te beantwoorden en de komende stappen met u door te nemen.

## 2. Financiële Vergoeding

- **Directe uitkering:**  
De VvE zal minimaal een directe uitkering ontvangen van **minimaal €XXX** specifiek bedoeld voor de verduurzaming van het gebouw. Deze uitkering omvat:
  - Een vergoeding voor overlast door de werkzaamheden.
  - Een vergoeding voor grondkosten.
  - Dit bedrag is inclusief overdrachtsbelasting.
- **Indirecte uitkering:**  
De VvE zal daarnaast profiteren van een **indirecte uitkering ter waarde van minimaal €1.000.000,-**. Deze indirecte voordelen bestaan uit:
  - Besparing op de kosten van dakvervanging, omdat het dak vervangen wordt door de optopping.
  - Vernieuwing van de liften in het gebouw.

## 3. Garantie en Kwaliteit

- **Garantie vanuit de aannemer:**  
De aannemer zal de volgende garanties bieden:
  - Afbouwgarantie: Bijvoorbeeld via Woningborg, SWK of Bouwgarant.
  - CAR-verzekering: Verzekering voor bouwrisico's.
  - Aansprakelijkheidsverzekering: Voor eventuele schade veroorzaakt tijdens de bouw.
  - Levering van documentatie, waaronder:
    - Detailtekeningen.
    - Leidingschema's.
    - Garantietermijnen voor de werkzaamheden en gebruikte materialen.

- **Kosten en financiële risico's:**
  - De VvE zal geen financiële risico's dragen voor de eerste fase van het project. Alle kosten in deze fase worden vergoed door de ontwikkelaar.
  - Na oplevering van de woningen neemt de aannemer alle kosten voor de optopping op zich.
- **Transparantie:**  
Alle relevante documenten, zoals de erfpachtaanbieding, adviesverkoopprijs, aannemerskosten en onderzoeksrapporten, zullen gedeeld worden met de VvE.

## 4. Overlast en Bouwtijd

- **Minimalisatie van overlast:**  
Er worden verschillende maatregelen genomen om de overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken.
- **Bouwtijd:**
  - De ruwbouwperiode zal niet langer duren dan 4 maanden (85 werkdagen) per gebouw.
  - Steigers mogen maximaal 4 maanden (85 werkdagen) blijven staan per gebouw.
  - De aannemer zal zich inspannen om ruwbouw en steigers binnen 2 maanden (45 werkdagen) te voltooien. Er zal onderzocht worden of dit contractueel vastgelegd kan worden met de aannemer.
- **Sancties bij vertraging:**
  - Na een waarschuwingsperiode aan de aannemer van 20 werkdagen zal de aannemer een boete per appartementsrecht per werkdag moeten betalen bij verdere vertraging voor het desbetreffende gebouw.

## 5. Onderzoek en Controle

- **Tweedelijnscontrole:**  
Een externe constructeur zal een constructieve controle uitvoeren op de tekeningen.
- **Externe bouwcontroleur:**  
De aannemer zal de kosten dragen voor een externe bouwcontroleur die toezicht houdt op de uitvoering.
- **Vereiste onderzoeken:**  
De volgende onderzoeken worden uitgevoerd om de veiligheid en kwaliteit te waarborgen:
  - Constructieonderzoek
  - Ventilatieonderzoek
  - Liftonderzoek
  - Asbestonderzoek
  - Brandwerendheidsonderzoek
  - Rioleringsonderzoek
  - Akoestisch onderzoek
- **Nulmetingen:**
  - In alle woningen zal een nulmeting worden door een externe expert uitgevoerd om de staat van de woningen voorafgaand aan de werkzaamheden vast te leggen.
  - Na de bouw volgt een eindcontrole om eventuele schade te documenteren.

6. Besluitvorming en Communicatie

- **Modelreglement:**  
De VvE zal overstappen naar het modelreglement 2017 voor de splitsingsakte.
- **Communicatie:**
  - Voor werkzaamheden in de woningen zal uiterlijk 7 dagen van tevoren gecommuniceerd worden, met duidelijke uitleg over de werkzaamheden.
  - Bezoeken in woningen worden begeleid door een omgevingsmanager.
- **Updates:**
  - Periodieke nieuwsbrieven via mail en post.
  - Updates via WhatsApp.
  - Een calamiteitennummer voor noodgevallen.
  - Periodieke bijeenkomsten tijdens de bouwfase.
  - Delen van de planning en uitleg van de werkzaamheden en de bijbehorende verwachte overlast

7. Woningbestemming

- De nieuw gerealiseerde woningen zullen niet bestemd zijn voor:
- Studentenwoningen.
  - Sociale huurwoningen.
  - Kamerverhuur.

8. Voorwaarden voor Eigenaars

- Bestaande eigenaren krijgen voorrang om de nieuwe woningen te kopen.
- Eigenaren op de bovenste verdieping hebben het eerste recht om de woning boven hun appartement te kopen. Dit kan dienen als uitbreiding of als extra woning.
- Verkoop van appartementen vindt plaats op transparante wijze via een notaris.

- Bestaande eigenaren die de woningen kopen, profiteren van kostenbesparingen, zoals het niet hoeven betalen van makelaarskosten, overdrachtsbelasting en erfpacht.

9. Gebruik en Toegang

- Het intercomsysteem blijft bruikbaar tijdens de bouw.
- Garages blijven toegankelijk tijdens de bouw
- Werkzaamheden worden vooraf besproken met eventuele huurders.

10. Duurzaamheid en Onderhoud

- De opbrengsten van de optopping worden eerst gebruikt voor het aanpakken van achterstallig onderhoud.
- Resterende opbrengsten worden geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen.

11. Overige Voorwaarden

- Er wordt geen gemeenschappelijk dakterras geplaatst.
- Het dak zal hoofdzakelijk gebruikt worden voor de installatie van zonnepanelen, waarvan alle bewoners profiteren.

Feedback en Vragen

- Deze termsheet betreft een conceptversie.  
Feedback en opmerkingen kunt u delen via:
- E-mail: [support@creativecitysolutions.com](mailto:support@creativecitysolutions.com)
  - Telefoon: +31 20 226 21 66

Wij stellen uw input zeer op prijs en staan klaar om eventuele vragen te beantwoorden en de vervolgstappen te bespreken.