

KOPERSINFORMATIE



KOPERSINFORMATIE

CERES
57 APPARTEMENTEN
MAASSLUIS

Een project uitgevoerd door:



Bezoekadres:

Waal
Schiedamsedijk 22
3134 KK VLAARDINGEN

Postadres:
Postbus 165
3130 AD VLAARDINGEN

t. 010 - 248 28 28
e. info@waal.nl
i. www.waal.nl

Vlaardingen, 12 oktober 2021

Beste (potentiële) koper,

Bedankt voor uw interesse in een woning in het project Ceres in Maassluis. Wanneer u over gaat tot aankoop van de woning begint er een periode waarin zaken met betrekking tot de bouw en afwerking uw aandacht zullen vragen. U kunt hierbij denken aan wijzigingen van uw woning en het uitzoeken van uw keuken, het sanitair en het tegelwerk.

Deze kopersinformatie is opgesteld om u te ondersteunen tijdens deze drukke periode en om het bouwproces te verduidelijken. Er wordt een woonconsultant aangesteld die uw vragen zal beantwoorden. Na de koop van de woning wordt u door de woonconsultant uitgenodigd voor een gesprek. In dit gesprek wordt het project nader toegelicht, is uw woning digitaal te bekijken en worden uw wensen besproken.

Wij hopen met u een mooie voorbereidings- en bouwperiode tegemoet te gaan!

Directie en medewerkers Waal

INHOUDSOPGAVE KOPERSINFORMATIE

1. Projectgegevens	1
2. Algemene informatie	2
2.1 AANKOOP	2
2.2 VERZEKERINGEN	2
2.3 VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	2
2.4 AANSLUITINGEN NUTSBEDRIJVEN	3
2.5 TERMIJNREGELING	3
3. Woningborg garantie- en waarborgregeling	4
3.1 GARANTIE EN WAARBORGREGELING	4
3.2 BEPERKTE GARANTIE	4
4. Klantgericht bouwen	5
5. Woonconsultant	6
5.1 ÉÉN AANSPEEK PUNT	6
5.3 BEREIKBAARHEID	6
6. Opties / wijzigingen	7
6.1 KOPERSOPTIES	7
6.2 BEPERKINGEN EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES OPTIES / WIJZIGINGEN	7
6.3 VAN OFFERTE NAAR OPDRACHT	8
6.4 SLUITINGSDATA	9
6.5 FACTURERING	10
6.6 VOORBEHOUD CONTRACTSTUKKEN	10
7. Inrichting keuken, badkamer en toilet	11
7.1 KEUKEN	11
7.2 BADKAMER EN TOILET	11
8. Casco opleveringen	12
8.1 KEUKEN VIA DERDEN	12
8.2 VOORWAARDEN WIJZIGEN INSTALLATIES BIJ CASCO OPLEVERING KEUKEN VIA DERDEN	13
9. Informatievoorziening en bezoeken bouw	17
9.1 NIEUWSBRIEVEN	17
9.2 KIJKMIDDAGEN	17
10. Opleveringsprocedure van de woning	19
10.2 VOORSCHOUW	19
10.1 INFORMATIEVOORZIENING OVER OPLEVERING	19
10.3 OPLEVERING	19
11. Betalingen	21

1. Projectgegevens

OPDRACHTGEVER

Ontwikkelingscombinatie OC Balkon
Poortweg 2
2612 PA DELFT

HOOFDAANNEMER

Waal
Postbus 165
3130 AD Vlaardingen

010 - 248 28 28
www.waal.nl

ARCHITECT

Venster architecten
Hanzeweg 15d
2808 MC Gouda

www.vensterarchitecten.nl

GARANTIE- EN WAARBORG

Woningborg B.V.
Boelekade 3
Postbus 805
2800 AV Gouda

0182 - 58 00 04
www.woningborg.nl

MAKELAAR

Koeze makelaars en taxateurs
P. C. Hooftlaan 388
3141 AK Maassluis

010 – 593 94 94
www.koeze.nl

NOTARIS

Westport Notarissen
Galgepad 21
2671 MV Naaldwijk

0174 - 637 500
info@westportnotarissen
www.westportnotarissen.nl

KEUKENSHOWROOM

KeukenVision
Meubel Boulevard Naaldwijk
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP Naaldwijk

Telefoon: 0174 - 627 008
Website: www.keukenvision.nl



2. Algemene informatie

Over Waal

Waal is meer dan producent van gebouwen. Een platformorganisatie als spil in het complexe proces van de ontwikkeling, engineering en realisatie van woningen. Wij zijn altijd onderweg en in beweging. We willen meer waarde toevoegen en verbeteren continu. Door duurzaam samen te werken, verspilling tegen te gaan en maatschappelijk verantwoord te ondernemen. Met meer klanttevredenheid als resultaat.

Voor projectontwikkelaars, beleggers en corporaties leggen wij de verbinding met toekomstige bewoners. We werken graag samen en gebruiken innovatieve technieken, van concept tot en met realisatie. Wij leveren de bewoners snel en efficiënt, een duurzaam nieuw thuis.

Onze missie is dan ook: Integraal verbinden. Slimmer bouwen. Beter wonen.

Onderstaand treft u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

2.1 Aankoop

Als u de woning koopt, wordt dit vastgelegd in een overeenkomst. In deze overeenkomst verplicht de ontwikkelaar/bouwer zich de woning te bouwen en te leveren. U verplicht zich onder andere de koop- en aanneemsom te betalen. Deze overeenkomst wordt de koop- en aannemingsovereenkomst genoemd. Met (bouwer) Waal sluit u de aannemingsovereenkomst af, de koopovereenkomst sluit u met ontwikkelaar OC Balkon.

Nadat deze overeenkomst door de koper en ontwikkelaar/bouwer is getekend, ontvangen beide partijen daarvan een exemplaar en één exemplaar gaat naar de notaris. Met het origineel maakt de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht op. De makelaar en Woningborg ontvangen een digitale kopie.

2.2 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat u zelf een opstalverzekering afsluit die start op de dag dat uw woning wordt opgeleverd. Zo is uw woning verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt.

2.3 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architecten- en constructeur honoraria;
- notarishonorarium in verband met transportakte;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeenteleges i.v.m. het verkrijgen van de bouwvergunning;
- BTW (thans 21%, eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- badkamer en toilet;
- Lucht-/waterwarmtepomp en voorraadvat warm water;
- de éénmalige aansluitkosten van water, riool en elektra;
- Woningborg-premie t.b.v. het verkrijgen van het garantiecertificaat.

Niet bij de koopsom zijn inbegrepen:

- gemeentelijke heffingen;
- alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- aansluit- en abonnementskosten data-aansluitingen;
- rente over de grond vanaf het vervallen van de opschortende voorwaarden;
- rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-

- /aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten;
- financieringskosten;
- keukeninrichting.

De makelaar of hypotheekadviseur zal op uw verzoek graag een overzicht maken van alle bijkomende kosten welke verband houden met de eventuele hypotheekgarantie of met de financiering van de woning. U kunt in dit geval denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening en notariskosten voor de hypotheekakte.

2.4 Aansluitingen Nutsbedrijven

De woning wordt voor oplevering door Waal aangesloten op het waterleiding-, elektra- en rioleringnet. De éénmalige aanlegkosten hiervoor zijn bij de koopsom inbegrepen. De glasvezel aansluitingen worden in de meterkast aangesloten, het afsluiten van een abonnement bij een aanbieder dient u zelf te regelen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

Waal zal voor de woning vooruitlopend op de oplevering een contract afsluiten voor de levering van energie. Op de dag van de oplevering (uiterlijk in de week erop) zegt Waal de contracten bij de energieleverancier(s) op. Vanaf de dag van oplevering kiest u, voor eigen rekening en risico, een eigen energieleverancier.

2.5 Termijnregeling

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen. In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. De opbouw van de termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Steeds als er een deel van de woning gereed is, wordt de omschreven termijn in rekening gebracht.

LET OP! De termijnen zijn in willekeurige volgorde aangegeven, de factureringsvolgorde is afhankelijk van de bouwvolgorde en kan zodoende afwijken.

3. Woningborg garantie- en waarborgregeling

3.1 Garantie en Waarborgregeling

Waal bouwt uw woning onder de garantie van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering. Door Woningborg wordt hiervoor een certificaat uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Jaarlijks wordt dit opnieuw getoetst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen de koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan Woningborg hierin bemiddelen.

Het plan wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Na aankoop van uw woning én planacceptatie van Woningborg ontvangt u een certificaat met de vastgelegde garanties op constructies en gebruikte materialen.

3.2 Beperkte garantie

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals eventuele casco opleveringen), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/ aannemingsovereenkomst, technische omschrijving en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van garantie zijn uitgesloten.

Om uw Woningborg Garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, kunnen alle optie opdrachten alleen via Waal geregeld worden.

4. Klantgericht bouwen

Bouwend Nederland (de vereniging van bouw- en infrabedrijven) richtte in 2003 de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) op. Dit keurmerk wordt jaarlijks uitgereikt aan bouwondernemers die bovengemiddeld presteren. Ook Waal is deelnemer bij SKB. Het keurmerk geeft kopers zekerheid dat de bouwer goed werk levert en dat hij tijdens de bouw op een goede manier met zijn klanten communiceert. De kwaliteit van het werk van de bouwer wordt voortdurend gecontroleerd. Uw mening en uw bevindingen tellen zwaar mee bij de beoordeling of een bouwondernemer voor de eerste keer het keurmerk haalt, mag houden of het zelfs weer verliest.

Wij streven er naar om een voor u een woning te bouwen die geheel naar uw wens is. Wij horen dan ook graag gedurende het proces en na oplevering hoe u Waal heeft ervaren. Dit toetsen wij door gebruik te maken van het platform Stichting Klantgericht Bouwen (SKB).

Stichting Klantgericht Bouwen vraagt u, na de aankoopfase, na het optietraject, na oplevering en enige tijd na oplevering van uw nieuwe huis om een kopers enquête in te vullen. Door middel van rapportcijfers geeft u aan of u tevreden bent over de dienstverlening van Waal. Deze beoordeling kan gepubliceerd worden op Bouwnu.nl.

We hopen dat u de moeite wilt nemen om de enquête van Klantgericht bouwen in te vullen zodat we de kwaliteit van onze dienstverlening kunnen verbeteren. We horen graag uw mening!

5. Woonconsultant

Een huis is meer dan alleen een huis; een huis laat zien wie u bent. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst bieden we u daarom de mogelijkheid om uw woning binnen de aangegeven mogelijkheden aan te passen.

5.1 Één aanspreekpunt

Om u optimaal van dienst te kunnen zijn, wordt u geadviseerd en begeleid door onze woonconsultant. Hij of zij wikkelt alle zaken af welke te maken hebben met uw opties / wijzigingen. Onderstaande opsomming geeft een indruk wat u van uw woonconsultant kunt verwachten.

De woonconsultant:

- is de contactpersoon voor al uw wensen. Hier kunt u terecht om uw wensen door te geven en al uw vragen te stellen over uw opties / wijzigingen;
- nodigt u uit voor een gesprek om uw wensen te bespreken;
- zal uw woonwensen verwerken in optietekeningen en offertes;
- draagt zorg voor correspondentie en informatieverstrekking;
- is uw aanspreekpunt voor vragen tijdens de bouw;
- organiseert kijkmiddagen op de bouw, eventuele kopers informatieavonden en stuurt eventuele errata bij een wijziging tijdens het bouwproces.

Om uw wensen voor uw woning te bespreken, nodigt de woonconsultant u uit voor een gesprek. Tijdens het gesprek maakt u kennis met uw woonconsultant en worden de in de optielijst aangegeven keuzemogelijkheden toegelicht. Wij verzoeken u dit gesprek voor te bereiden en vooraf uw vragen en/of wensen door te geven.

Wij streven ernaar u binnen 2 weken antwoord te geven op uw vragen die u tijdens het gesprek, digitaal of telefonisch gesteld heeft.

Coronavirus

Waal is afhankelijk van de eisen vanuit de Rijksoverheid omtrent het huidige Coronavirus. Het kan zijn dat een afspraak hierdoor alleen digitaal kan plaatsvinden. Indien dit het geval is zal uw woonconsultant u hierover informeren. Ook als er andere maatregelen van toepassing zijn.

5.3 Bereikbaarheid

Voor Ceres wordt een vaste woonconsultant aangesteld. Hij/zij zal contact opnemen voor het gesprek en u informeren over zijn/haar bereikbaarheid. Natuurlijk geldt dat urgente vragen zo snel als mogelijk worden opgepakt. Het heeft de voorkeur dat u uw vragen/opmerkingen digitaal stelt aan de woonconsultant, zo kunnen wij het beste overzicht houden op alle vragen.

Mocht u voor die tijd al dringende vragen hebben kunt u zich richten tot de makelaar of u kunt ons via de mail info@waal.nl en bij dringende gevallen telefonisch (010 – 248 28 28) bereiken.

6. Opties / wijzigingen

6.1 Kopersopties

Bij het project Ceres is het binnen de aangegeven kaders mogelijk een aantal wijzigingen aan te brengen in uw toekomstige woning. Om u een indruk te geven van de mogelijkheden, is een optielijst opgesteld. De opties uit de optielijst kunt u in het gesprek met uw woonconsultant bespreken. Eventuele wensen die niet zijn opgenomen in de optielijst, kunnen wij helaas niet honoreren.

Figuur 1, pagina 8, geeft de klantreis weer die u gaat doorlopen als u een woning in Ceres koopt. Hierin is weergegeven wat u van Waal mag verwachten en wat Waal van u verwacht in het proces om de opties in uw woning te bepalen.

6.2 Beperkingen en financiële consequenties opties / wijzigingen

Wij stellen een zo gevarieerd en compleet mogelijke optielijst voor u op. Er is echter een aantal wijzigingen dat door bijvoorbeeld de wettelijke bouwvoorschriften, de welstandscommissie en de planning en organisatie van het bouwproces niet (technisch) uitvoerbaar is. Voor dit project gelden de volgende voorwaarden:

- Het is niet mogelijk de hoofddraagconstructie en constructieve wanden aan te passen;
- Het verplaatsen van leidingschachten is niet mogelijk;
- Het verplaatsen / wijzigingen van de meterkast en installaties is niet mogelijk;
- De technische installaties en de technische ruimte kunnen niet verplaatst worden;
- Verplaatsen van en/of toevoegen van elektrapunten wordt gerealiseerd door het leidingwerk in te storten óf door het maken van sleuven in de (beton)wanden (deze worden na het aanbrengen van de leidingen vlak afgewerkt).
- Het verplaatsen van de mechanische ventilatie punten is niet mogelijk (positie op de verkooptekening is indicatief);
- Gevelwijzigingen (ramen, deuren, balkons etc.) zijn niet mogelijk;
- Het vergroten/verkleinen van sparingen in betonwanden is niet mogelijk;
- Het verplaatsen of vergroten van badkamer en toilet is niet mogelijk;
- Het wijzigen van het leidingwerk in de badkamer en/of toilet is niet mogelijk;
- Het wijzigen van de keukenopstelling of het leidingwerk in de keuken is mogelijk via projectshowroom KeukenVision;
- Bij een keuken via derden kunt u het leidingwerk niet wijzigen;
- De keuken kan niet naar de andere zijde van de ruimte verplaatst worden i.v.m. leidingverlopen in de vloer;
- Aan het verplaatsen van elektrapunten zijn kosten verbonden;
- Bij KeukenVision kunt u voor de keukenaansluitingen uw gewenste posities bepalen tegen vooraf vastgestelde prijzen;
- De vloerverwarming in de keuken wordt niet gewijzigd bij een andere keukenopstelling dan standaard. Dit betekent dat mogelijk een deel van de (laag temperatuur) vloerverwarming onder de keukenopstelling door loopt.

Aangezien de woning bij oplevering moet voldoen aan de gestelde wensen en wettelijke eisen in het Bouwbesluit (waar Woningborg op toetst), kan het toevoegen van opties gevolgen hebben voor uw woning. Mocht het zo zijn dat naar aanleiding van een optie of een combinatie van opties extra maatregelen getroffen moeten worden, dan worden deze kosten afzonderlijk van het traject in rekening gebracht.

Voor de opties en wijzigingen worden de prijzen gecommuniceerd via de optielijst. Onderhandelen over de aangeboden prijzen is niet mogelijk.

01-09-2021

leefiD[®]
Bouwen aan idealen



Figuur 1 | Klantreis traject leeftijd

6.3 Van offerte naar opdracht

Tijdens het gesprek met de woonconsultant kunt u aangeven welke opties u wenst. Op basis van de optielijst bepaalt u welke wijzigingen u wilt doorvoeren in uw woning. Deze wijzigingen geeft u zelf aan op de plattegrond. Alle onderdelen dienen voorzien te zijn van een maatvoering, zo ontstaan er geen misverstanden. Deze plattegrond kunt u aan de woonconsultant overleggen.

Na het gesprek ontvangt u binnen 2 weken een eerste offerte en bijbehorende plattegrond van ons. In deze documenten worden uw keuzes weergegeven. Wij verzoeken u hier op te reageren. Vervolgens kunt u tot de sluitingsdatum bepalen of u opties / wijzigingen wilt aanbrengen.

Naast het optietraject met de woonconsultant geeft u ook aan hem/haar uw pakketkeuze voor het sanitair en tegelwerk door voor de sluitingsdatum. U wordt nog bericht over de mogelijkheid om de optie pakketten voor tegels en sanitair te bekijken.

Wij streven ernaar u binnen enkele weken na de sluitingsdatum de definitieve aangepaste documenten (plattegrond en bevestiging) te sturen. Na controle geeft u deze door ondertekening in opdracht bij Waal. Alle wensen worden na uw akkoord door Waal in opdracht gegeven aan alle betrokken partijen (uitvoering, bouwpartners, etc.).

Wij vragen u nadrukkelijk de definitieve optie documenten goed te controleren op eventuele fouten en opgenomen opties. U krijgt hiervoor eenmalig de mogelijkheid. Bij wijzigingen en/of aanvullingen ontvangt u altijd een nieuwe bevestiging.

Alleen schriftelijke afspraken die als zodanig door de woonconsultant zijn bevestigd en door u tijdig getekend retour zijn gestuurd, worden door Waal in uitvoering genomen.

6.4 Sluitingsdata

De sluitingsdata zijn belangrijke momenten in het proces. In het gehele proces zijn een aantal ijkmomenten waarvóór u uw keuzes dient te maken. Bij Ceres zijn twee sluitingsdata van toepassing (de exacte data worden nader bepaald en door de woonconsultant aan u gecommuniceerd):

1. **Sluitingsdatum Opties** (keuken, elektra, pakketten voor sanitair en tegelwerk, etc.);
2. **Sluitingsdatum Afbouw** (vensterbanken en binnendeuren).

Tot de sluitingsdatum heeft u de mogelijkheid om uw wensen voor de woning door te geven en te wijzigen. Na de sluitingsdatum worden uw keuzes verwerkt tot een definitieve plattegrond en bevestiging door uw woonconsultant. Tevens worden de gekozen opties van alle woningen gecontroleerd en beoordeeld door Waal en betrokken bouwpartners. Eventuele noodzakelijke wijzigingen die uit deze controle komen, worden meegenomen in de definitieve optie documenten. Deze ontvangt u vervolgens ter controle en ondertekening.

Indien u geen keuze doorgeeft voor de sluitingsdatum dan gaat Waal er vanuit dat u geen opties wenst. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen en/of extra opties niet meer mogelijk. Het is daarom belangrijk dat u in de periode tot de sluitingsdatum goed bedenkt wat u wilt en keuzes maakt. Zo voorkomt u dat uw wensen niet uitgevoerd kunnen worden.

6.5 Facturering

Na ontvangst van de voor akkoord ondertekende optiedocumenten na de sluitingsdatum zendt Waal u, overeenkomstig de voorwaarden van Woningborg, een termijn van 25% over de door u in opdracht gegeven opties / wijzigingen. De eerste factuur voor 25% van de bouwkundige opties zal na akkoord van u én na het passeren van de akte bij de notaris in rekening worden gebracht.

De factuur voor de laatste termijn van 75% dient vóór oplevering en sleuteloverdracht van de woning te zijn voldaan. Facturen worden per e-mail (termijnen@waal.nl) aan u verstuurd.

Indien het totaal van uw optiebevestiging resulteert in een retourbedrag dan ontvangt u samen met de laatste termijn van de aanneemsom vóór oplevering een creditfactuur voor 100% van het retourbedrag van Waal welke u kunt verrekenen met de betaling van de laatste termijn van de aanneemsom.

6.6 Voorbehoud contractstukken

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van tekeningen verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, echter is dit geen contractstuk waar rechten aan ontleend kunnen worden. De contractstukken zijn de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen bijlagen zoals technische omschrijving, verkooptekeningen en deze kopersinformatie.

7. Inrichting keuken, badkamer en toilet

7.1 Keuken

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. Op de verkooptekening zijn de basis aansluitpunten aangegeven op een standaard positie. Deze posities zijn afgestemd op de aangeboden keukens van keukenshowroom KeukenVision.

Keuken via KeukenVision

Waal is voor Ceres een samenwerking aangegaan met KeukenVision. Indien u dit wenst, kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom van KeukenVision:

KEUKENSHOWROOM

KeukenVision
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP NAALDWIJK

0174 – 62 70 08
www.keukenvision.nl



Indien u via KeukenVision een keuken uitzoekt, zal Waal voor de coördinatie zorgdragen. Zo zal Waal de keukentekening ontvangen nadat u deze definitief heeft afgerond bij KeukenVision en de posities van het leidingwerk verwerken op de optieplaattegrond van uw woning. Extra installaties, bouwkundige wijzigingen en/of verplaatsingskosten (indien u afwijkt van de standaard positie) worden tevens verwerkt. KeukenVision zal deze kosten in kaart brengen en na uw akkoord aan Waal doorgeven. Waal verwerkt deze kosten in de bevestiging.

De keuken zal na oplevering van de woning worden geplaatst. De keukenshowroom neemt hiervoor contact met u op voor het plannen van een afspraak en levert de keuken separaat aan u op. Eventuele servicepunten aan uw gemonteerde keuken kunt u rechtstreeks melden bij KeukenVision, dit loopt niet via Waal.

De facturatie van de keuken zal eveneens rechtstreeks via KeukenVision plaatsvinden. De kosten van extra installaties, bouwkundige wijzigingen of verplaatsingskosten worden door Waal gefactureerd.

Afspraak

KeukenVision neemt contact met u op voor het maken van een (vrijblijvende) afspraak. U kunt ook zelf contact opnemen met hen.

7.2 Badkamer en toilet

Voor het sanitair is een basisopstelling uitgewerkt, de omschrijving vindt u terug in de Technische Omschrijving (TO) en een uitgebreid overzicht is opgenomen in de sanitair brochure. Voor het sanitair en tegelwerk in de badkamer en toilet heeft u de keuze uit drie sanitair- en tegelpakketten: Basis (standaard), Luxe en Excellent. Op het kantoor van Waal zijn monsters te bekijken om u een indruk te geven van de mogelijkheden. Wij berichten u nog over het moment waarop u deze kunt bekijken.

Voor het sanitair in de badkamer en toilet kunt u kiezen uit één van de drie pakketten. Bij de tegelpakketten heeft u binnen deze drie pakketten ook een aantal kleur- en tegelkeuzes voor het tegelwerk op de wand en vloer. De badkamer en toilet worden voor oplevering gerealiseerd, zodat u er direct gebruik van kunt maken wanneer u de sleutel van uw woning ontvangt.

Het is mogelijk om per ruimte voor het sanitair een ander pakket te kiezen dan voor het tegelwerk (bijvoorbeeld Sanitair Basis en Tegelwerk Excellent). Het is niet mogelijk om sanitair- of tegelkeuzes uit het ene pakket te combineren/wisselen met een keuze uit een ander pakket.

Uw pakketkeuze geeft u vóór de sluitingsdatum door aan de woonconsultant die deze verwerkt in de bevestiging.

8. Casco opleveringen

Dit gedeelte omvat de standaard mogelijkheden die betrekking hebben op het casco opleveren van de keuken en/of het vervallen van spuitwerk op het plafond. De keuken wordt standaard casco opgeleverd, waarbij het leidingwerk in basis op standaard positie wordt afgedopt. Dit geldt ook voor de posities van electra of loze voorzieningen hiervoor.

Het casco opleveren van badkamers of toiletten is in verband met de woningborg en wettelijke eisen vanuit het bouwbesluit niet mogelijk bij gelaagde bouw (appartementen).

8.1 Keuken via derden

Het afstemmen van de installaties op een keukenindeling is een belangrijke stap in het traject. Op dit project werken Waal en de keukenshowroom KeukenVision nauw samen tijdens dit traject en de werkvoorbereiding. Door deze efficiënte samenwerking kan er gegarandeerd worden dat benodigde wijzigingen met betrekking tot de installaties tijdig en op een juiste wijze worden afgestemd met het projectteam en de hiervoor benodigde voorzieningen zijn meegenomen in het prefab betonnen casco.

Indien u via een andere keukenshowroom een keuken uitzoekt en u wilt door Waal het leidingwerk laten verplaatsen, dan zullen hier handelingskosten aan verbonden zijn én dient Waal een technische tekening te ontvangen.

U dient bij een keuken via derden rekening te houden met de volgende randvoorwaarden:

- Afzuigkap op basis van recirculatie. Er zijn geen afzuigpunten van het ventilatiesysteem in de keuken aanwezig waarop aangesloten kan worden met een afzuigkap.
- De opstelplaats van de keuken tegen de zijwand van de woonkamer is vast. Het is niet mogelijk om de keuken te verplaatsen naar een andere positie in de woonkamer.
- Houdt rekening met de beschikbare ruimte nabij raamkozijn en de draairichtingen van de ramen.

Let erop dat u de tekeningen 4 weken vóór de door ons aangegeven sluitingsdatum aanlevert. Voldoet uw tekening niet aan onze voorwaarden, dan brengen wij u ervan op de hoogte dat deze niet in behandeling wordt genomen. Zie hiervoor ook hoofdstuk [Casco opleveringen](#) voor de voorwaarden die gesteld worden aan de technische tekening.

Waal zal de posities van het leidingwerk beoordelen en bij honorering verwerken op de woningplattegrond van uw bouwnummer.

Indien u afwijkt van de standaard positie, worden verplaatsingskosten bij u in rekening gebracht. Dit geldt ook voor extra installaties en bouwkundige wijzigingen. U ontvangt, nadat wij van u de keukentekening hebben ontvangen welke voldoet aan de gestelde randvoorwaarden, een prijsopgave voor de werkzaamheden. De handelingskosten voor het beoordelen en verwerken van een keukentekening én eventuele bouwkundige wijzigingen of extra installaties worden via Waal gefactureerd.

Indien u geen technische tekening verstrekt voor de sluitingsdatum worden de aansluitpunten voor het leidingwerk op de standaard positie afgedopt conform de verkooptekening.

U dient er rekening mee te houden dat het verplaatsen/verslepen van leidingwerk en aansluitpunten niet zonder meer mogelijk is. Zo behoeven riolerinsleidingen sleufsparingen die vloeren die niet meer achteraf kunnen worden aangebracht. Ook dient u rekening te houden met vloerverwarmingsleidingen in de dekvloer.

Houdt tot slot ook rekening met de benodigde elektragroepen, aardlekbeveiligingschakelaars en een eventuele hoofdschakelaar in de meterkast.

De keuken dient na oplevering van de woning te worden geplaatst. Waal organiseert een inmeetmiddag waarbij u uw leverancier kunt uitnodigen in de woning. De inmeetmogelijkheid vindt plaats na het aanbrengen van de binnenwanden en het storten van de dekvloer. U ontvangt via het woningdossier een uitnodiging voor de inmeetmiddag. Het is niet mogelijk om de bouw op een ander moment te bezoeken.

Coronavirus

Vanwege het Coronavirus in Nederland dient Waal een voorbehoud te maken met betrekking tot het bezoeken van de bouw. In verband met de door de Rijksoverheid gestelde randvoorwaarden omtrent het Coronavirus kan het nodig zijn om de standaard procedure voor kijk(-en inmeet)middagen bij Waal

aan te passen aan de vanuit de overheid gestelde randvoorwaarden. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op het maximaal aantal bezoekers per woning en op het aantal kijkdagen dat kan worden georganiseerd.

Let op: het kan voorkomen dat het inmeten op zijn vroegst een paar weken voor oplevering mogelijk is.

8.2 Voorwaarden wijzigen installaties bij casco oplevering keuken via derden

Het is mogelijk het standaard leidingwerk zoals dit op uw verkooptekeningen is aangegeven te laten aanpassen bij casco oplevering van de keuken. In dit geval dient Waal een installatietekening te ontvangen.

De kosten voor het aanpassen van het standaard leidingwerk zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanpassingen/toevoegingen en worden berekend op basis van een door u aangeleverde installatietekening. U ontvangt na het toesturen van de keuken-tekening, mits deze voldoet aan de gestelde randvoorwaarden, een prijsopgave.

Naast de kosten voor het wijzigen/toevoegen van installaties, zijn wij genoodzaakt om handelingskosten van € 525,- incl. btw in rekening te brengen voor beoordeling van aangeleverde gegevens, verwerking op de woningplattegrond, verwerking in technische tekeningen en coördinatie tijdens de uitvoering.

Let op dat u de tekeningen vier weken vóór de door ons aangegeven sluitingsdatum aanlevert. Voldoet uw tekening niet aan onze voorwaarden, dan brengen wij u ervan op de hoogte dat deze niet in behandeling wordt genomen.

Bij nieuwe of aanvullende aanvragen zullen de handelingskosten per keer met € 150,- incl. btw worden verhoogd. Dit is ter dekking van de benodigde controle, communicatie met andere partijen binnen het project en vanwege een grotere kans op fouten.

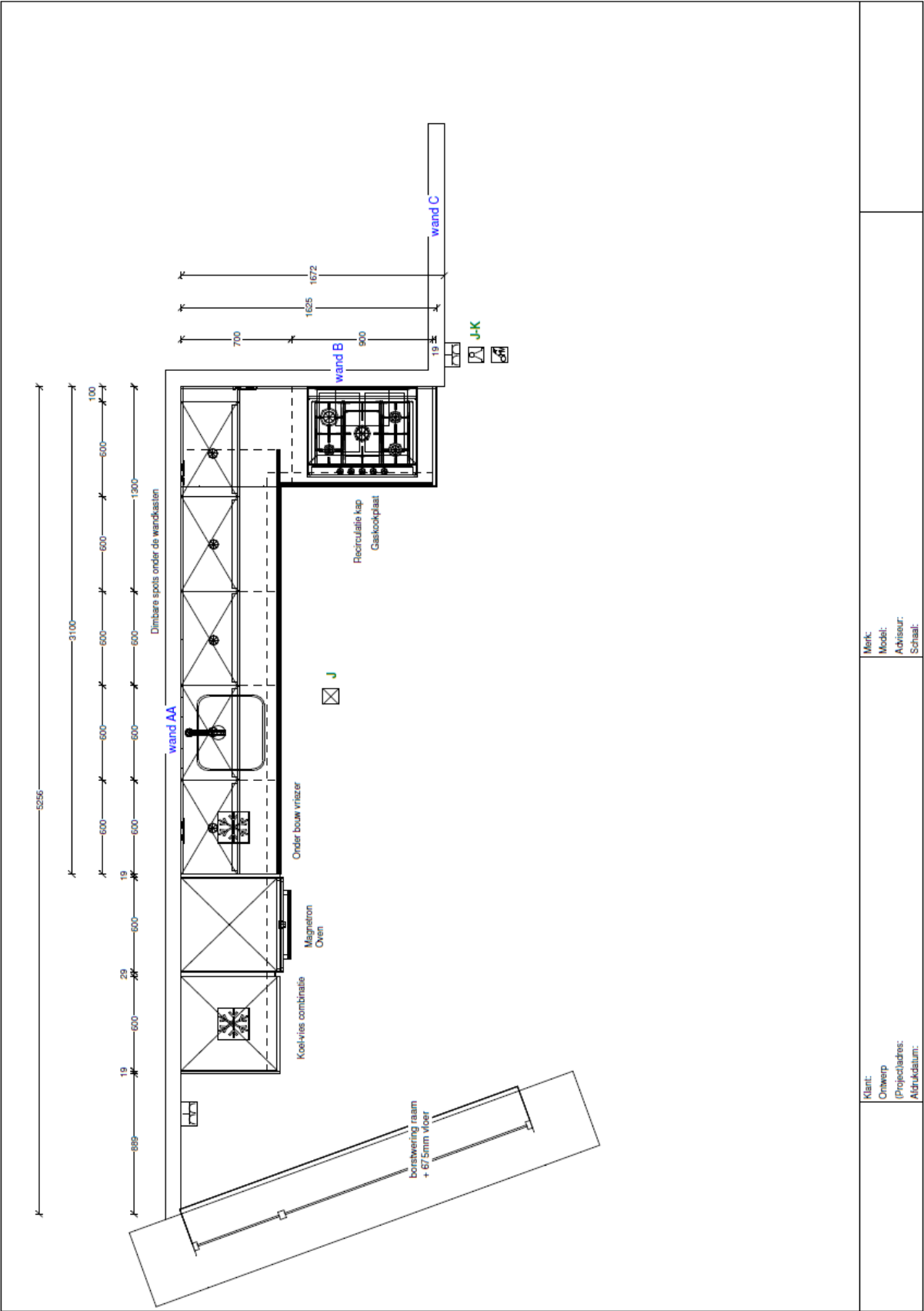
Waal heeft voorwaarden opgesteld waaraan een (installatie)tekening van uw leverancier dient te voldoen, om te voorkomen dat er zaken foutief worden uitgevoerd of miscommunicatie plaats vindt.

De volgende voorwaarden worden door Waal gesteld aan de aan te leveren (installatie)tekening:

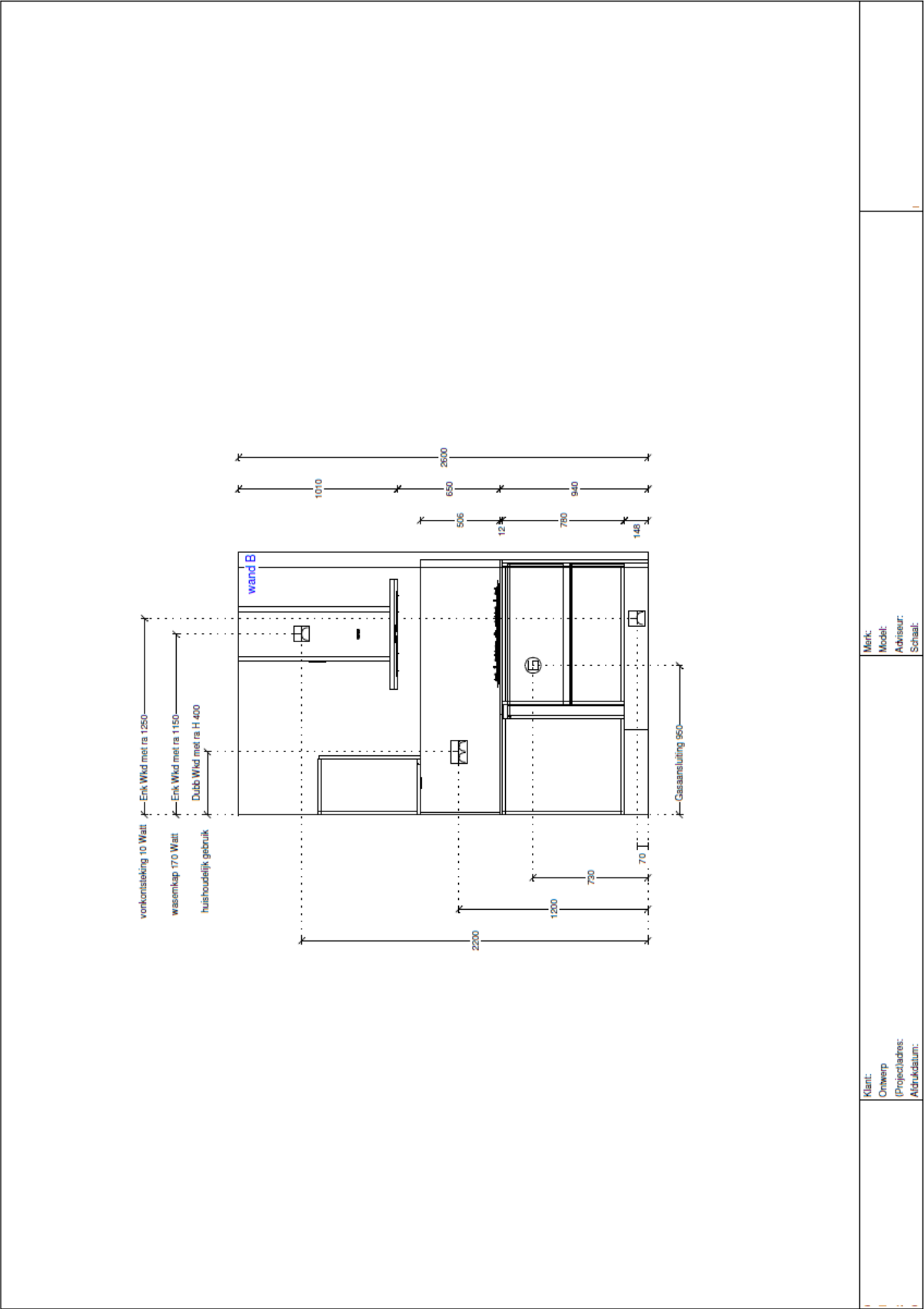
- Een erkende showroom dient de tekeningen/print digitaal op te maken.
NB. Een eigen met de hand geschetste tekening wordt niet geaccepteerd;
- De tekeningen moeten voorzien zijn van de projectnaam, bouwnummer en datum. (Bij wijzigingen dient de nieuwe datum vermeld te worden.)
- Alles dient op één tekeningenset (in één pdf-bestand) te worden aangeleverd, geen losse bijgevoegde stukken;
- De tekeningen zijn duidelijk leesbaar en op schaal opgemaakt;
- Alle maatvoering heeft eenzelfde nulpunt (bouwkundige wand) van waaruit de maat wordt getekend;
- De installaties (elektra/water/riolering e.d.) dienen in hoogte en breedte (op de tekeningen) te worden gemaatvoerd;
- De eventueel toegepaste apparatuur/sanitaire toestellen dienen op de tekening(en) gemaatvoerd te zijn;
- De totaalmaat van de ruimte/keukenopstelling wordt op de tekening aangegeven;
- Er dient een renvooi van de symbolen te worden bijgevoegd;
- Alle apparatuur dient op een aparte groep aangesloten te worden (m.u.v. koelkast en vriezer);
- De aansluitwaarden van de elektrische apparatuur dienen te worden benoemd;

Wanneer de ingediende stukken niet aan deze voorwaarden voldoen, kan Waal de wijzigingen niet in uitvoering nemen.

Onderstaand is een voorbeeld van installatietekening voor een keuken toegevoegd:







Klant:
Onderwerp
(Project)adres:
Afschrijver:

Merk:
Model:
Adviseur:
Schakel:

9. Informatievoorziening en bezoeken bouw

Wij houden u graag zo goed mogelijk op de hoogte van alle ontwikkelingen in het project. In de klantreis 'bouwfase' (zie Figuur 2, pagina 18) is schematisch weergegeven hoe de bouwfase zal verlopen en wat u kunt verwachten.

9.1 Nieuwsbrieven

Om u op de hoogte te houden over de bouw van uw woning ontvangt u een aantal nieuwsbrieven.

9.2 Kijkmiddagen

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf (Waal) tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat Waal ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Waal laat om deze reden alleen kundig personeel of onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van Waal. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, **niet** toegestaan het bouwterrein zonder toestemming te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., worden kijkmiddagen georganiseerd. Alléén op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk. Op een kijkmiddag ontvangt u van Waal per woning twee bouwhelmen te leen. Het dragen van een bouwhelm is tijdens uw bezoek op de bouwplaats verplicht. Kinderen zijn niet toegestaan op de bouwplaats. De procedure op een kijkmiddag en de dag en het tijdstip worden nader bekend gemaakt via de nieuwsbrief.

Eventuele vragen naar aanleiding van de kijkmiddag kunt u ter zijne tijd stellen aan de woonconsultant.

Coronavirus

Vanwege het Coronavirus in Nederland dient Waal een voorbehoud te maken met betrekking tot het bezoeken van de bouw. In verband met de door de Rijksoverheid gestelde randvoorwaarden omtrent het Coronavirus kan het nodig zijn om de standaard procedure voor kijk(-en inmeet)middagen bij Waal aan te passen aan de vanuit de overheid gestelde randvoorwaarden. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op het maximaal aantal bezoekers per woning en op het aantal kijkdagen dat kan worden georganiseerd.

leefiD®
Bouwen aan idealen



Figuur 2 | Klantreis Bouwfase

10. Opleveringsprocedure van de woning

10.2 Voorschouw

De voorschouw (vooroplevering) is een gedeeltelijke controle van de woning. Waal streeft ernaar om de woning bij de voorschouw zoveel mogelijk gereed te hebben, maar het kan voorkomen dat onderdelen nog niet gereed zijn. U krijgt tijdens de voorschouw de gelegenheid om te controleren of de woning volgens de afspraken is gebouwd. Minimaal één werkweek voor de (juridische) oplevering vindt deze voorschouw (vooroplevering) plaats.

Tijdens de voorschouw vindt samen met u een controle van de woning plaats. Bij de voorschouw worden eventuele gebreken genoteerd. Wij streven er naar de door u genoteerde punten zoveel mogelijk voor de oplevering te verhelpen.

10.1 Informatievoorziening over oplevering

Wij zullen u zo goed mogelijk informeren over de verwachte oplevering van uw woning. De communicatie omtrent de opleverprognose is als volgt:

- | | |
|---|--|
| - Meer dan 3 maanden voor oplevering | prognosekwartaal |
| - Tussen 3 en 1 maanden voor oplevering | prognosemaand |
| - 2 weken voor oplevering | datum en tijdstip
(conform Woningborg) |

Let op! Een prognose is slechts een verwachting. Deze is gebaseerd op basis van werkbaar weer, voortgang nutspartijen en bijvoorbeeld de voortgang van de werkzaamheden betreffende het inrichten van het openbaar gebied. Waal is sterk afhankelijk van externe factoren en het verdere verloop van de Corona-crisis.

Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering van de woning wordt u schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van de formele oplevering van uw woning. Totdat u deze brief ontvangt is de laatste afgegeven prognose van toepassing en kan het moment van oplevering én de volgorde nog wijzigen.

10.3 Oplevering

De oplevering van de woning is de officiële oplevering/sleuteloverdracht. Als de woning, behalve eventuele opleveringsgebreken, in orde is vindt ondertekening van het proces-verbaal van oplevering van Woningborg plaats en worden de sleutels overhandigd (mits alle betalingen door Waal zijn ontvangen). Op dat moment vindt de officiële juridische overdracht van de woning plaats.

Tijdens de oplevering wordt de woning gekeurd aan de hand van de geldende normeringen aan het specifieke bouwonderdeel, ten tijde van de aankoop van uw woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de beoordeling van het glas. Voor beoordeling van glas zijn normeringen opgesteld. Het kan dus voorkomen dat er een krasje in een ruit zit, welke wel binnen de normering valt. In dat geval heeft u geen recht op reparatie en/of vervanging.

Daarnaast zijn alleen de punten welke op het formele opleverformulier van Waal genoteerd staan, officiële opleverpunten. Aan een eventuele schaduwrapportage kunnen geen rechten ontleend worden. Het daarom in uw eigen belang om kritisch door de woning te lopen en tijdens de oplevering de bemerkingen te bespreken.

Waal adviseert u om u bij de oplevering bij te laten staan door een onafhankelijke bouwkundige. Bijvoorbeeld een organisatie zoals Vereniging Eigen Huis kan u hierin bijstaan. Kosten voor dergelijke begeleiding zijn voor rekening van de koper.

Betalingen

Ongeveer 2 weken voor de oplevering ontvangt u de laatste facturen voor de laatste bouwtermijn en de kosten voor de gerealiseerde opties / wijzigingen (indien van toepassing). Deze betalingen dienen voor de oplevering te zijn bijgeschreven op de bankrekening van Waal. Houd er rekening mee dat deze facturen op tijd zijn voldaan, anders kan de sleuteloverdracht niet plaatsvinden (zie hoofdstuk 11 Betalingen). De opleveringskeuring vindt echter altijd plaats op het gecommuniceerde oplevermoment. Indien op dat moment de betaling niet zichtbaar is op de rekening van Waal dan zal de sleuteloverdracht ingepland worden zodra dit wel het geval is.

Proces verbaal van oplevering Woningborg

Bij de oplevering van de woning controleert u met Waal de woning op zichtbare gebreken en/of tekortkomingen. Deze worden vastgelegd op een 'proces-verbaal van oplevering' van Woningborg. De woning wordt beoordeeld conform geldende normering. Persoonlijke smaak, of iets 'wel/niet mooi is', wordt niet meegenomen bij de beoordeling van een gebrek en/of tekortkoming.

Het proces-verbaal is een juridisch document. Met ondertekening accepteert u de woning met uitzondering van de genoteerde gebreken. Gebreken welke u tijdens de oplevering had kunnen constateren maar niet zijn genoteerd op het proces-verbaal worden door Waal niet in behandeling genomen.

Opleverpunten

Tijdens de oplevering worden mogelijk opleverpunten geconstateerd welke wij gezamenlijk noteren in een proces-verbaal van oplevering. Wij zullen er alles aan doen om deze punten zo snel mogelijk op te lossen. Echter zijn wij hierin afhankelijk van de beschikbaarheid van onze onderaannemers en vaklieden. Hierdoor bestaat er een kans dat sommige opleverpunten wat langer open staan. De punten welke genoteerd zijn op het proces-verbaal dienen binnen drie maanden na oplevering hersteld te worden conform Woningborg.

Indien opleverpunten niet worden opgelost binnen deze drie maanden dan heeft u de mogelijkheid gebruikt te maken van de 5%-regeling (bankgarantie). U dient zelf een melding te maken bij de notaris en bij Waal van de openstaande gebreken en het bedrag dat u wilt vasthouden. Het geld dat u wilt vasthouden dient in redelijke verhouding staan tot de nog aanwezige gebreken.

Bewonersinformatieboekje

Na de oplevering ontvangt u, als onderdeel van het consumentenopleverdossier, het Bewonersinformatieboekje van ons. Hierin treft u alle informatie over het onderhoud aan uw woning, hoe u een gebrek kunt melden en welke partijen betrokken zijn geweest bij de bouw.

Gebreken na oplevering

Om u ook na oplevering goed van dienst te kunnen zijn wordt na oplevering van de woning uw woningdossier aangevuld met een service onderdeel. Via het woningdossier kunt u een reparatie aan uw woning die onder garantie vallen direct melden, eventueel voorzien van foto's. Ook kunt u hier de status van uw service melding volgen. De betreffende onderaannemer zal (via het woningdossier) contact met u opnemen om een afspraak te maken.

Opleverpunten (genoteerd op uw Proces Verbaal van oplevering) zijn reeds bij ons in behandeling en hoeft u niet in het woningdossier te melden. De afhandeling van opleverpunten wordt door de uitvoering gecoördineerd.

11. Betalingen

De facturatie van de termijnen (van de aanneemsom) en de opties zal via Waal plaatsvinden.

De termijnen worden conform de termijnregeling in de aannemingsovereenkomst aan u gefactureerd (bij werkzaamheden gereed). Op deze factuur brengen wij de reeds vervallen termijnen in rekening met verzoek tot betaling. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum.

Hierbij zijn twee mogelijkheden tot betaling:

- U betaalt niet met 'eigen' geld en zendt de originele factuur zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldverstrekker) die voor de betaling zorg draagt, binnen 14 dagen na factuurdatum, zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Zorg ervoor dat u altijd een kopie van de factuur bewaart voor uw eigen administratie;
- U betaalt met 'eigen' geld en betaalt de factuur zelf binnen 14 dagen na factuurdatum.

De eerste optiefactuur zal na ontvangst van de voor akkoord ondertekende optiedocumenten aan u worden verzonden. Indien u opties in opdracht heeft gegeven, maar het transport bij de notaris nog niet heeft plaatsgevonden, zullen wij wel al facturen aan u verzenden.

Vanaf deze datum loopt de bouwrente, tevens bent u dan op de hoogte van de inmiddels vervallen termijnen. U hoeft deze facturen niet te betalen voordat het transport bij de notaris heeft plaatsgevonden. Bij het transport neemt de notaris de facturen van deze vervallen termijnen mee in het transport. Let wel op dat (bouw)rente over de periode van het vervallen van de termijn en transportdatum wordt berekend. Indien u een deel van de woning financiert met 'eigen middelen' kunt u deze facturen wel direct betalen.

De laatste termijn van de aanneemsom en de tweede factuur van de opties (indien van toepassing) dient u te voldoen vóór de oplevering van de woning. Waal zet na ontvangst van uw betaling de bankgarantie van 5% apart bij de notaris. U hoeft hier zelf niets voor te doen. Indien het resterend openstaand bedrag op het moment van oplevering niet zichtbaar op de rekening van Waal staat zal de opleveringskeuring altijd door gaan. De sleuteloverdracht zal ingepland worden zodra het bedrag geheel ontvangen is.