

FAQ – CERES

57 APPARTEMENTEN

Met deze lijst van Frequently Asked Questions hopen wij al veel vragen van u te kunnen beantwoorden, waardoor u zich volledig kunt verdiepen in de maatwerkwensen in uw woning. Natuurlijk is het mogelijk dat uw vraag niet in dit document behandeld wordt, u kunt dan altijd contact op nemen met uw woonconsultant om uw vraag te bespreken.

INHOUDSOPGAVE

Woonconsultant	2
Maatwerktraject.....	3
Bouwproces	4
Termijnen en facturen	6
De woning	7

WOONCONSULTANT

Q 1. Waarmee kan mijn woonconsultant mij helpen?

Uw woonconsultant is voor u het aanspreekpunt tijdens de gehele bouw van uw woning. Hij/zij zal u begeleiden vanaf de aankoop van uw woning tot en met de oplevering. U kunt al uw vragen aan hem/haar stellen, indien nodig wordt uw vraag met het projectteam besproken.

Nadat u de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend kunt u via HomeDNA een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek samen met uw woonconsultant. In het gesprek heeft u de mogelijkheid om al uw vragen over de woning en uw wensen te bespreken. De woonconsultant denkt graag met u mee over gewenste aanpassingen. Tot de sluitingsdatum kunt u aangeven welke opties van de optielijst u wenst in uw woning. Uw woonconsultant zal het gewenste meer- en minderwerk uitwerken op de maatwerkplattegrond grond en -offerte, na de sluitingsdatum ontvangt u ook van hem/haar de definitieve maatwerkplattegrond en bevestiging ter ondertekening.

Ook tijdens de bouw van uw woning blijft de woonconsultant uw aanspreekpunt. Heeft u vragen over de (voortgang van de) bouw dan kunt u deze aan uw woonconsultant stellen.

Q 2. Wanneer is mijn woonconsultant bereikbaar?

Uw woonconsultant is altijd via HomeDNA te bereiken, u ontvangt zo spoedig als mogelijk een reactie op uw vragen.

Mocht u uw woonconsultant willen bellen dan heeft hij/zij hiervoor twee belmomenten per week. Deze momenten worden aan het begin van het maatwerktraject aan u bekend gemaakt. Het maatwerktraject betreft de periode waarin uw wensen worden geïntariseerd en worden verwerkt in uw woning.

Het belmoment is ingesteld zodat u tijdens dat moment zekerheid heeft dat uw woonconsultant de telefoon kan beantwoorden. Buiten de belmomenten heeft de woonconsultant vaak maatwerkgesprekken en andere afspraken, of is hij/zij maatwerk aan het uitwerken, waardoor hij/zij vaak niet bereikbaar is. Een enkele keer is het onoverkomelijk om een afspraak in te plannen tijdens het beluur, waardoor uw woonconsultant mogelijk niet bereikbaar is tijdens het beluur. Hij/zij zal u zo spoedig na deze afspraak terugbellen.

Q 3. Ik heb een dringende vraag, mag ik alleen bellen tijdens het belmoment?

Heeft u echt een dringende vraag en u krijgt uw woonconsultant telefonisch niet te pakken, spreek dan de voicemail in en geef aan wat u wilt bespreken. U kunt ook per mail aangeven waarom u gebeld heeft en de woonconsultant vragen om spoedig contact met u op te nemen. Uw woonconsultant zal u dan op het eerstvolgende moment dat het voor hem/haar uitkomt terugbellen.

MAATWERKTRAJECT

Q 4. Ik wil de indeling van mijn woning aanpassen, kan dat?

In verband met de compacte indeling van de woning en de leidingverlopen in de vloeren van boven en onder gelegen appartementen is het niet mogelijk om indelingswijzigingen aan te brengen in de woning.

Q 5. Hoe kan ik mijn woonwensen het beste doorgeven?

Allereerst kunt u uw woonwensen bespreken tijdens het persoonlijke gesprek wat u heeft met uw woonconsultant. Mocht u voorafgaand aan het gesprek al wensen duidelijk hebben dan kunt u deze het beste voor het gesprek naar uw woonconsultant mailen, dan kan hij/zij dit alvast voorbereiden en kunt u uw woning tijdens het gesprek al bekijken met deze wijzigingen erin verwerkt.

Mocht u na het persoonlijke gesprek nog meer wensen hebben dan kunt u deze het beste via **HomeDNA** aangeven. Uw woonconsultant zal dit voor u verwerken en u ontvangt binnen twee weken de aangepaste maatwerkplattegrond en –offerte. De maatwerkplattegrond betreft de verkooptekening van uw woning waarop uw wensen zijn verwerkt.

Mocht u het lastig vinden om uw wensen digitaal te verzenden kunt u uw woonconsultant ook bellen tijdens de beluren om het maatwerk telefonisch te bespreken.

Q 6. Waarom is de sluitingsdatum op de betreffende datum vastgesteld?

Voor het bepalen van de sluitingsdatum voor het maatwerk wordt gekeken naar de bouwplanning, de levertijden op bouwmaterialen en de voorbereidingsplanning. In eerste instantie wordt gekeken hoe de uitvoeringsplanning van het project eruit ziet. Hier wordt vervolgens een voorbereidingsplanning voor gemaakt. In deze planning wordt aangegeven hoe lang van tevoren een producten getekend / berekend / besteld / geproduceerd moeten worden, zodat deze op tijd op de bouwplaats zijn. Ook wordt hierin aangegeven hoeveel tijd er benodigd is om met alle verschillende disciplines de maatwerktekeningen om te zetten naar de werktekeningen en wordt gekeken wanneer deze werktekeningen klaar moeten zijn. Op basis van de totale periode die hiervoor noodzakelijk is, wordt de sluitingsdatum vastgesteld.

Q 7. Waarom is de sluitingsdatum zo belangrijk?

Dat u uw wensen voor de sluitingsdatum doorgeeft aan uw woonconsultant is erg belangrijk. Nadat u de meer- en minderwerkbevestiging ondertekend heeft, beginnen de verschillende disciplines direct met het verwerken van de wijzigingen in de woningen.

Elke wijziging nadien dient door alle betrokkenen opnieuw verwerkt te worden. Dit vertraagt het proces en daarmee de planning. Ook zorgt het voor een grotere kans op fouten. Waal streeft naar een zo hoog mogelijke kwaliteit, dit kan alleen bij een gestroomlijnd proces zonder onderbrekingen. Om deze reden kunnen wijzigingen na de sluitingsdatum niet meer worden verwerkt. Wij vragen uw begrip hiervoor.

Q 8. Wat gebeurt er na de sluitingsdatum?

Na de sluitingsdatum verwerkt uw woonconsultant al uw wensen in de woning plattegrond, tevens wordt, indien u hiervoor heeft gekozen, uw keuken ingetekend. Vervolgens worden deze documenten ter controle gestuurd naar de verschillende disciplines die hiermee werken. Zij controleren of de wensen die u heeft in de woning mogelijk zijn, voldoen aan regel- en wetgeving, of dit niet in conflict komt met andere zaken in de bouw en bekijken of er extra of minder aansluitingen benodigd zijn voor uw wensen. Op het moment dat uw woonconsultant de reactie van de

onderaannemers ontvangt, zal hij/zij de opmerkingen verwerken en de documenten ter ondertekening naar u toesturen. Dit zal twee tot drie weken na de sluitingsdatum zijn.

Mocht er een wens niet mogelijk zijn dan neemt uw woonconsultant contact met u op om gezamenlijk te kijken wat wel mogelijk is in uw woning.

Q 9. Hoe lang heb ik de tijd om de definitieve meer- en minderwerkbevestiging en maatwerkplattegrond te ondertekenen?

Als u de definitieve meer- en minderwerkbevestiging en bijbehorende maatwerkplattegrond van uw woonconsultant ontvangt dan heeft u één week de tijd om deze te ondertekenen. Mocht u nog opmerkingen hebben op de definitieve documenten dan is het belangrijk dat u deze binnen deze week naar uw woonconsultant stuurt, zodat hij/zij hier nog tijdig antwoord op kan geven en u op tijd de documenten ondertekend retour kunt sturen.

BOUWPROCES

Q 10. Wanneer start de bouw?

De bouw start officieel zodra er wordt gestart met het heiwerk of het grondwerk voorafgaand aan het heiwerk. Voordat dit gebeurt wordt de grond bouwrijp gemaakt, wordt de maatvoering uitgezet en wordt de bouwplaatsinrichting gedaan. De verwachting is dat de werkzaamheden in Q2-2022 starten.

Q 11. Hoe lang duurt de bouw?

In uw aannemingsovereenkomst wordt het aantal werkbare werkdagen genoemd. Dit is de periode die met u overeengekomen is waarbinnen de bouw van het de woning geheel voor bewoning gereed wordt opgeleverd.

Werkbare werkdagen zijn de werkdagen waarbij het weer toelaat dat er gebouwd wordt. Hier zijn de vakantiedagen vanaf getrokken. Vorst, harde wind of hevige regenval kunnen zorgen voor onwerkbaar weer, dit is afhankelijk van de fase waar het project zich bevindt.

Q 12. Wat kan ik verwachten van een kijkmiddag?

Via een nieuwsbrief wordt u uitgenodigd voor een kijkmiddag. Een kijkmiddag is een moment op de bouwplaats waarbij kopers tijdens de bouw de woningen kunnen bekijken. Zo krijgt u als koper een goed beeld hoe uw woning eruit ziet, en hoe deze wordt gebouwd. Ook is dit een leuk moment om uw nieuwe burens te ontmoeten. Tijdens een project nodigen wij u meerdere keren uit voor een kijkmiddag, het aantal kijkmiddagen is afhankelijk van de duur van het bouwproces.

Gedurende de kijkdag zullen er leenhelmen ter beschikking gesteld worden. Deze dienen aan het eind van de kijkdag weer ingeleverd te worden. Helaas kunnen wij geen kinderen (< 18) toestaan op de bouwplaats vanwege de veiligheid.

Q 13. Wat is een inmeetmiddag?

Tijdens één van de kijkmiddagen krijgt u de mogelijkheid om in te meten in de woning. U wordt via de nieuwsbrief hiervoor uitgenodigd. Op dat moment kunt u, indien u dit wenst, met uw eigen onderaannemer/leverancier de woning komen inmeten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan uw vloerenleverancier, schilder, of keukenleverancier*.

Een inmeetmiddag vindt plaats zodra de woningen ver genoeg afgewerkt zijn dat alles ingemeten kan worden. Dit zal enkele maanden voor oplevering zijn.

** Als u een keuken via de geselecteerde projectshowroom afneemt worden deze partijen door Waal uitgenodigd op om de bouw te komen inmeten.*

Q 14. Kan ik naast een kijkmiddag of een inmeetmiddag langs komen op de bouwplaats om mijn woning te bekijken?

Het is niet mogelijk om de woning te bekijken zonder dat hier door Waal een moment voor gepland is. Op de bouw wordt door veel mensen gewerkt, Om deze reden worden de kijk- en inmeetmomenten altijd zorgvuldig gepland in overleg met de uitvoering zodat de bouwwerkzaamheden zo min mogelijk verhinderd worden.

Ook is het verboden om het bouwterrein te betreden zonder dat een medewerker van Waal u begeleidt. Een bouwplaats is een gevaarlijk terrein waar ongelukken kunnen gebeuren. De medewerkers die hier werken zijn hiervoor beschermd doordat zij persoonlijke beschermingsmiddelen dragen en doordat zij hiervoor opgeleid zijn. Indien iemand zonder begeleiding de bouwplaats betreedt brengt diegene zijn eigen veiligheid en de veiligheid van anderen op de bouwplaats in gevaar.

Q 15. Wat is een voorschouw?

De voorschouw van een woning wordt ook wel een vooroplevering genoemd. Enkele weken voor de eindoplevering wordt u uitgenodigd om de woning te komen voorschouwen. De voorschouw geeft u de mogelijkheid om eventuele gebreken in/aan de woning (zaken die ontbreken, beschadigd zijn, nog niet goed afgewerkt zijn, etc.) te constateren. Waal streeft ernaar om de gebreken die tijdens de voorschouw worden geconstateerd voor oplevering te verhelpen.

Een voorschouw vanuit Waal is niet verplicht. Waal wilt dit echter wel graag met u doen. Zo heeft u een beeld wat u kunt verwachten bij de oplevering en kunnen eventuele onjuistheden in uw woning nog tijdig opgepakt worden. Mocht dit om wat voor reden dan ook niet mogelijk zijn voor de oplevering dan wordt dit besproken en weet u waar u aan toe bent bij de oplevering.

Q 16. Wanneer word ik geïnformeerd over de oplevering van mijn woning?

U wordt door uw woonconsultant geïnformeerd over de prognose van de oplevering van uw woning. Hiervoor ontvangt u naarmate de bouw vordert een meer specifieke prognose:

- Meer dan 3 maanden voor oplevering zullen wij een geprognostiseerd kwartaal noemen;
- Tussen 3 en 1 maanden voor oplevering geven wij aan in welke maand de verwachte oplevering valt;
- Vanaf 1 maand voor oplevering geven wij een prognose week af (conform Woningborg);
- 2 weken voor oplevering ontvangt u van ons een brief met de definitieve datum en tijd van oplevering (conform Woningborg).

Q 17. Waarom kan er niet eerder specifieke informatie gegeven worden over de oplevering?

Er kan niet eerder specifieke informatie gegeven worden over de oplevering aangezien dit tot het eind onzeker blijft. De bouw is erg afhankelijk van diverse factoren, waardoor het onmogelijk is om in een vroeg stadium specifieke informatie te verstrekken. Bijvoorbeeld het weer (werkbare dagen), de aansluitingen door nutspartijen, beschikbaarheid van materialen, de beschikbaarheid van onderaannemers en mogelijke afwijkingen die tijdens de bouw geconstateerd worden zijn factoren die invloed kunnen hebben op de planning van de bouw en het moment van opleveren.

Q 18. Wat gebeurt er tijdens de oplevering?

Tijdens de oplevering wordt een ronde gelopen door de woning met een medewerker van Waal om eventuele gebreken die nog aanwezig zijn in de woning te constateren. U kunt ervoor kiezen om bijvoorbeeld een expert van Eigen Huis mee te laten lopen (op eigen kosten). Wanneer een gebrek wordt geconstateerd, dan wordt het genoteerd op een proces verbaal van Woningborg die zowel u als de medewerker van Waal ondertekend. Na de ronde door de woning krijgt u de sleutel overhandigd en is de woning van u!

Q 19. Wat kan ik verwachten ná oplevering?

Wanneer u de sleutel van uw woning heeft ontvangen kunt u zelf aan de slag! Mochten er tijdens de oplevering gebreken geconstateerd zijn dan zal Waal deze zo spoedig mogelijk (uiterlijk binnen 3 maanden) herstellen. Hiervoor worden in overleg afspraken ingepland. Als de opleverpunten hersteld zijn dan zal de uitvoerder u ook om een tweede handtekening vragen. Hiermee geeft u aan dat de opleverpunten hersteld zijn.

Helaas kan het voorkomen dat zodra u de woning gebruikt toch blijkt dat er iets niet goed werkt of dat iets niet volledig afgewerkt is. Mocht u iets dergelijks tegenkomen dan kunt u dit melden op het serviceportaal van Waal. Vlak na oplevering ontvangt u per mail de inloggegevens. Via dit portaal wordt u, na het maken van een melding, op de hoogte gebracht over de status van uw melding.

TERMIJNEN EN FACTUREN

Q 20. Ik heb mijn eerste factuur ontvangen, wordt dit automatisch naar mijn hypotheekverstrekker verstuurd of moet ik dit zelf regelen?

U dient zelf de factuur tijdig door te sturen naar uw hypotheekverstrekker zodat zij kunnen zorgen dat de factuur voor de verloopdatum betaald wordt. Mocht u niet weten hoe u de factuur naar uw hypotheekverstrekker moet sturen dan kunt u hierover contact opnemen met uw hypotheekverstrekker.

Q 21. Wanneer kan ik de facturen voor de termijnen verwachten?

In uw aannemingsovereenkomst kunt u de termijnregeling vinden. Hierin staat vermeld na het gereedkomen van welke werkzaamheden u een factuur kunt verwachten. De volgorde van de termijnen kan in werkelijkheid afwijken van de genoemde volgorde, de werkelijke volgorde is afhankelijk van de bouwvolgorde.

Q 22. Wanneer ontvang ik de factuur van het meer- en minderwerk?

Op het moment dat u uw maatwerkbevestiging en –plattegrond ondertekend heeft, worden deze documenten definitief verwerkt. Vervolgens ontvangt u vlak na ondertekening een factuur van 25% van het maatwerk. De overige 75% van het maatwerk wordt met het laatste bouwtermijn aan u gestuurd, vlak voor de oplevering van de woning.

Q 23. Hoe krijg ik het bedrag terug als mijn meer- en minderwerk op een retourbedrag uitkomt?

Vlak voor oplevering ontvangt u het laatste bouwtermijn, hierbij wordt ook de creditfactuur van het retourbedrag naar u verstuurd. U kunt de creditfactuur van uw laatste bouwtermijn aftrekken en het resterende bedrag betalen aan Waal.

- Q 24. Ik heb gebreken geconstateerd tijdens mijn voorschouw, moet ik de laatste termijn betalen?

Ja, u dient te allen tijde de gestuurde facturen te betalen. Mocht u te laat zijn met het betalen van uw laatste termijn, en Waal heeft het openstaande bedrag op de dag van oplevering niet ontvangen, dan kan er geen sleuteloverdracht plaatsvinden. De oplevering gaat in dit geval wel door, echter ontvangt u de sleutel pas op het moment dat het openstaande bedrag betaald is.

DE WONING

- Q 25. Wat is de standaard afwerking van de woning?

In de Technische Omschrijving, welke onderdeel is van uw contractstukken, kunt u terug vinden hoe uw woning standaard wordt afgewerkt.

- Q 26. Wat houdt een vlakheidsklasse in voor de vloer?

De vlakheidsklasse voor de vloer houdt in dat de vloer voldoet aan de vlakheidseisen die horen bij deze vlakheidsklasse volgens de regelgeving. In uw woning wordt de vloer afgewerkt met Vlakheidsklasse 3. Vlakheidsklasse 3 is voldoende vlak voor de meeste vloerafwerkingen, echter niet voor alle vloerafwerkingen. Hierdoor is het van belang om met uw vloerenleverancier deze vlakheidsklasse te bespreken. Mocht uw vloerenleverancier zeker willen weten of de vloer vlak genoeg is, dan kunt u hem uitnodigen tijdens de inmeetmiddag.

- Q 27. Hoe hoog zijn de plafonds in de woning?

De plafondhoogte van bouwnummer 01 t/m 05, 07 t/m 18, 20 t/m 33, 35 t/m 57, is circa 268 cm boven afgewerkte vloer.

De plafondhoogte van bouwnummer 06,19 en 34 is circa 262 cm boven afgewerkte vloer.

- Q 28. Kan ik de V-naden in de plafonds laten dichtzetten?

Tussen de vloerplaten bevinden zich zogenaamde v-naden, deze herkent u op uw plafond als een naad. Deze naden kunnen niet worden dichtgezet, omdat ter plaatse van de v-naden eventuele krimp- en spannings scheuren kunnen ontstaan. Zeker in de eerste jaren na oplevering van de woning is dit risico erg groot omdat er nog bouwvocht uit de woning moet verdampen. Indien u deze V-naden niet wenst is het mogelijk om (ruim) na oplevering hier zelf voor eigen risico een oplossing voor te vinden. U kunt, indien gewenst, tijdens het meer- en minderwerktraject kiezen om de plafondafwerking van uw woning te laten vervallen.

- Q 29. Wat voor schakelmateriaal zit er in mijn woning?

Het standaard schakelmateriaal in uw woning is Jung AS500 in de kleur wit, bij benadering is dit Ral 9010.

- Q 30. Wat is de kleur van de standaard binnendeur?

De kleur van de standaard opdek binnendeuren is wit, Ral 9010. Het is niet mogelijk om de kleur te wijzigen. De binnendeuren worden tenzij anders aangegeven uitgevoerd met bovenlichten.

Luxere deuren kunnen gekozen worden middels Svedex Deur+ welke u kunt terug vinden in uw online woningdossier.

- Q 31. Worden er tijdens de bouw plinten in de woning geplaatst?

Nee, de vloeren en wanden in uw woning worden niet volledig afgewerkt, waardoor er, tenzij anders aangegeven in de Technische Omschrijving zoals bij bouwnummer 20, geen plinten in de woning geplaatst worden.

Q 32. Ik wil geen deur tussen de hal en de woonkamer, waar moet ik rekening mee houden?

Bij het vervallen van deze binnendeur dient u er rekening mee houden dat de woning niet meer voldoet aan de regelgeving op het gebied van geluid, warmte en mogelijk ventilatie. Hiervoor wordt u gevraagd een minderwerkformulier van Woningborg te ondertekenen, waarmee u aangeeft dat u akkoord bent dat uw woning (op dit onderdeel) niet voldoet.

Afhankelijk van de situatie kan het mogelijk zijn dat er bepaalde aanpassingen in de woning doorgevoerd moeten worden om te zorgen dat de woning blijft voldoen aan de regelgeving op bepaalde vlakken. Uw woonconsultant kan u vertellen waar u rekening mee moet houden in uw woning.

Q 33. Op welke hoogte worden de elektra-aansluitingen in de woning standaard geplaatst?

De hoogtes worden weergegeven in het renvooi van de verkooptekening en de maatwerkplattegrond. Onderstaand treft u enkele voorbeelden.

Aansluiting	Hoogte*
Schakelaars	105cm + vl
WCD's (Wandcontactdozen)	30cm + vl
MV-bediening en ruimtethermostaat in woonkamer en- of slaapkamer	150cm + vl

**Hoogtematen zijn te allen tijde circa maten, welke worden gerekend vanaf de bovenkant van de dekvloer*

Bij afwijkingen van de standaard hoogte als gevolg van maatwerkwensen wordt op tekening de hoogte specifiek aangegeven.

Aansluitingen die bij de installaties benodigd zijn, wijken af van de in het schema genoemde hoogte. Ook de aansluitingen in de badkamer en de keuken worden geplaatst volgens keuken- en sanitair tekeningen.

Q 34. Hoeveel ruimte kan ik in de technische ruimte als opslag gebruiken?

De inrichting van de technische ruimte/berging is op uw verkooptekening en maatwerkplattegrond als conceptindeling ingetekend. De definitieve indeling wordt gedurende de nadere uitwerking van het plan vastgesteld. Dit is pas in een later stadium, waardoor het niet mogelijk is om dit tijdens het maatwerktraject in de maatwerkplattegrond te verwerken.

De indeling kunnen dab ook pas als definitief beschouwd worden op het moment dat de installaties geplaatst zijn. Deze installaties zullen niet zonder overleg in een andere ruimte dan de benoemde technische ruimten geplaatst worden.

U kunt het beste bekijken of u de technische ruimte ook voor andere doeleinden kunt gebruiken op het moment dat alle installaties gemonteerd zijn.

U dient er wel rekening mee te houden dat alle technische installaties in uw woning te allen tijde bereikbaar moeten blijven voor eventueel onderhoud of reparatie. De opstelplaatsen dienen daarom vrij gehouden te worden van permanente inrichting.

Q 35. In mijn woning wil ik een aansluiting voor een televisie, waar moet ik rekening mee houden?

Voor het aansluiten van uw televisie heeft u een internet (UTP) aansluiting en een wandcontactdoos nodig. Verder is het natuurlijk ook verstandig om na te denken over wandcontactdozen bij de aansluiting voor de televisie. Bij een televisie worden vaak meerdere apparaten geplaatst, denk aan een ontvanger, speakers, PlayStation, e.d. Hierdoor is het handig als u hier reeds een beeld van heeft, zodat u hier rekening mee kunt houden.

Q 36. Is het mogelijk om extra zonnepanelen te plaatsen?

De appartementen op de bovenste laag worden voorzien van zonnepanelen welke zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

Het is niet mogelijk om op individuele basis PV-panelen te laten plaatsen. Gezien de daken als algemene delen zijn vastgelegd in de splitsingsakte, zal een eventueel aanvullend PV-systeem altijd in opdracht van en/of met toestemming van de VVE aangebracht moeten worden. Gezien PV-panelen afhankelijk van positionering beeldbepalend kunnen zijn, adviseren wij om de mogelijkheden hiervoor na te gaan bij de gemeente. Ook dient er, afhankelijk van het toe te passen systeem, rekening gehouden te worden met de maximale draagkracht van dakvlakken.