

KOPERSINFORMATIE



KOPERSINFORMATIE

EBRO 32 APPARTEMENTEN TE 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, 1 november 2021

Beste (potentiële) koper,

Hartelijk dank voor uw interesse in een woning in het project EBRO in Maassluis. Wanneer u over gaat tot aankoop van de woning begint er een periode waarin zaken met betrekking tot de bouw en inrichting uw aandacht zullen vragen. U kunt hierbij denken aan het naar wens indelen 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 bij wie u met al uw vragen terecht kunt. Na de koop van de woning start het zogenaamde 'maatwerktraject' waarin meer- en minderwerk, hierna aangeduid als 'maatwerk' wordt vastgesteld. U wordt hiervoor door de woonconsultant uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek wordt het project nader toegelicht 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	3
2.1 AANKOOP	3
2.2 VERZEKERINGEN	3
2.3 VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	3
2.4 AANSLUITINGEN NUTSBEDRIJVEN	4
2.5 TERMIJNREGELING	4
3. Garantie- en waarborgregeling	5
3.1 GARANTIE EN WAARBORGREGELING	5
3.2 BEPERKTE GARANTIE	5
4. Klantgericht bouwen	6
5. Woonconsultant	7
5.1 ÉÉN AANSPEEKPUNT	7
5.2 BEREIKBAARHEID	7
6. Opties / wijzigingen	8
6.1 MAATWERK	8
6.2 BEPERKINGEN EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES OPTIES / WIJZIGINGEN	8
6.3. VERREKENING VAN MEER- EN MINDERWERK	9
6.4. KLANTREIS MAATWERKTRAJECT	10
6.5 VAN OFFERTE NAAR OPDRACHT	10
6.6 SLUITINGSDATA	11
6.7 FACTURATIE	12
6.8 VOORBEHOUD CONTRACTSTUKKEN	12
7. Inrichting keuken, badkamer en toilet	13
7.1 KEUKEN VIA PROJECTSHOWROOM KEUKENVISION	13
7.2 SANITAIR	13
7.3 TEGELWERK	14
8. Casco opleveringen	15
8.1 KEUKEN VIA DERDEN	15
8.2 VOORWAARDEN WIJZIGEN INSTALLATIES BIJ CASCO OPLEVERING KEUKEN VIA DERDEN	16
9. Informatievoorziening en bezoeken bouw	21
9.1 NIEUWSBRIEVEN	21
9.2 KIJKMIDDAGEN	21
10. Opleveringsprocedure van de woning	23
10.1 INFORMATIEVOORZIENING OVER OPLEVERING	23
10.2 VOORSCHOUW	23
10.3 OPLEVERING	23

1. Projectgegevens

OPDRACHTGEVER

Ontwikkelingscombinatie Balkon C.V.
Poortweg 2
2612PA Delft

HOOFDAANNEMER

Waal
Postbus 165
3130 AD Vlaardingen

Telefoon: 010 - 248 28 28
E-mail: info@waal.nl
Internet: www.waal.nl



ARCHITECT

Theo Verburg Architecten
Bettekamp 11
6712EG Ede

Telefoon: 00318-619629



GARANTIE- EN WAARBORG

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

Telefoon: 0182 - 58 00 04
E-mail: info@woningborg.nl
Internet: www.woningborg.nl



NOTARIS

Westport Notarissen
Galgepad 21
2671 MV Naaldwijk

Telefoon: 085-0133600
Email: info@westportnotarissen.nl
Website: www.westportnotarissen.nl



KEUKENSHOWROOM

Keukenvision
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP NAALDWIJK

Telefoon: 0174-627008
Website: www.keukenvision.nl



SANITAIRSHOWROOM

Van Munster
Groningenweg 1
2803 PV Gouda

Telefoon: 0182-555999
Website: www.vanmunster.nl



TEGELSHOWROOM

Tegel-idee b.v.
Argon 23
4751 XC Oud gastel

Telefoon: 078-6913948
Website: www.tegelidee.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 dus 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 optimale verbinding met toekomstige bewoners. We werken graag samen en gebruiken innovatieve technieken, van concept tot en met realisatie. Wij leveren de bewoners naar wens, 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-/aanneemsom te betalen. Deze overeenkomst wordt de koop-/aannemingsovereenkomst genoemd. Met bouwer Waal sluit u de aannemingsovereenkomst af. De koopovereenkomst sluit u met ontwikkelaar OC Balkon.

Nadat deze overeenkomsten door de koper en ontwikkelaar/bouwer zijn getekend, ontvangen beide partijen daarvan een exemplaar en één exemplaar gaat naar de notaris. Met de originele overeenkomsten 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 heeft u uw woning verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt.

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

De koopsom + de aanneemsom vormen samen de v.o.n. (vrij op naam)-prijs van de woning. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, bij de v.o.n. prijs 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;
- keuken (via ontwikkelaar);
- gebouw gebonden installaties (inclusief water- waterwarmtepomp);
- 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 t.b.v. 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 (behoudens de standaard keuken);
- financieringskosten.
- Onderzoeks en advieskosten m.b.t. maatwerk

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 dient in dit geval te denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening, notariskosten voor de hypotheekakte.

2.4 Aansluitingen Nutsbedrijven

De woning wordt voor oplevering door Waal aangesloten op het waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. De éénmalige aanlegkosten hiervoor zijn inbegrepen. De data-aansluiting wordt in de meterkast aangesloten. Het afsluiten van een abonnement bij een aanbieder dient u zelf te verzorgen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening. **(uw woning heeft geen Cai-aansluiting)**

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 met de meterstanden zoals bij de definitieve oplevering genoteerd. 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. 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.

Wanneer u onderdelen tijdens het maatwerktraject laat vervallen (minderwerk) wordt hiervoor een minderwerkformulier van Woningborg opgesteld, welke u bij het akkoord voor het definitieve maatwerk eveneens ondertekent. U ontvangt daarna van Woningborg een aanhangsel behorende bij uw Woningborg certificaat. Hierop staan de onderdelen vermeld welke uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie.

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

Volledigheidshalve willen wij u erop attent maken dat, in geval van minderwerk, diverse zaken nog steeds bouwvergunning plichtig kunnen zijn. U dient een en ander zelf af te stemmen, zie ook hoofdstuk Casco opleveringen.

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 maatwerktraject, 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

Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst bieden we u de mogelijkheid de woning binnen de gestelde randvoorwaarden voor dit project aan te passen naar uw woonwensen. Gewenste aanpassingen of uitbreidingsopties worden in een zogenaamd 'maatwerktraject' met u geïnventariseerd en uitgewerkt. Het 'maatwerk' bestaat uit een combinatie van vastgestelde opties van de optielijst en individuele woonwensen, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van binnenwanden, het samenvoegen van slaapkamers, het creëren van een inloopkast etc.

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 maatwerk. 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 het gewenste maatwerk;
- nodigt u uit voor een gesprek om uw woonwensen te bespreken;
- zal uw woonwensen verwerken in meer-en minderwerktekeningen 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 via email of telefoon uit voor een gesprek. Tijdens het gesprek maakt u kennis met uw woonconsultant, worden alle keuzemogelijkheden omtrent maatwerk 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, via het email 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 in plaats van op kantoor bij Waal. Indien dit het geval is zal uw woonconsultant u hierover informeren. Ook als er andere maatregelen van toepassing zijn.

5.2 Bereikbaarheid

Uw woonconsultant is Tessa Munnik, zij is bereikbaar via telefoonnummer 06 – 23 90 45 80 of per email via ebro@residentes.nl

Tessa is telefonisch bereikbaar van maandag t/m donderdag tussen 9.00u en 17.00u. Uiteraard heeft zij ook afspraken en lukt het niet altijd om de telefoon te beantwoorden. Wanneer u een bericht achterlaat wordt u spoedig door haar terug gebeld.

Natuurlijk geldt dat urgente vragen zo snel als mogelijk worden opgepakt, ook buiten de telefonische bereikbaarheid om. U kunt uw vragen/opmerkingen dan ook per e-mail of WhatsApp sturen.

Vermelding project en bouwnummer

Om uw vragen snel en juist te kunnen beantwoorden, is het van belang het bouwnummer van uw woning bij de hand te hebben. Wij verzoeken u dan ook in uw communicatie met Waal altijd het project en uw bouwnummer te vermelden.

6. Opties / wijzigingen

6.1 Maatwerk

Bij het project Ebro is het binnen de mogelijkheden van het project mogelijk om 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 welke niet zijn opgenomen in de optielijst, zoals bijvoorbeeld het vergroten van een slaapkamer, het samenvoegen van slaapkamers of het plaatsen van extra binnenwanden, kunt u aangeven bij de woonconsultant waarna deze, mits passend binnen de mogelijkheden van het project, in behandeling worden genomen.

De keuzes van de optielijst en de individuele wensen vormen samen het 'maatwerk' van uw woning. Het overeengekomen maatwerk wordt vastgelegd op de 'maatwerkplattegrond' van uw woning.

Pagina 11 geeft de klantreis weer die u gaat doorlopen als u een woning 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 eisen vanuit de welstandsc commissie 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 vergroten/verkleinen van [sparingen in betonwanden](#) is niet mogelijk;
- [Gevelwijzigingen](#) (ramen, deuren, balkons etc.) zijn niet mogelijk in verband met welstandseisen en reeds vergunde ontwerptekeningen. Toekomstige wijzigingen na oplevering zijn in vele gevallen vergunning plichtig;
- Het verplaatsen van [leidingschachten](#) is niet mogelijk in verband met doorgaande gemeenschappelijke installaties;
- Het verplaatsen / wijzigingen van de [meterkast en gemeenschappelijke installaties](#) (benoemd in de splitsingsakte) is niet mogelijk. Deze moeten op voorschrift van de NUTS-bedrijven verticaal boven elkaar gepositioneerd blijven;
- De [technische installaties in de installatieruimte](#) kunnen niet verplaatst worden; Deze zijn gerelateerd aan de leidingverlopen in de vloeren en de posities van de schachten.
- Het verplaatsen van de [mechanische ventilatie punten](#) is in verband met boven- en onderliggende appartementen en leidingverlopen in de constructieve vloeren in basis niet mogelijk. De aangegeven posities op de verkooptekening zijn indicatief en worden in de verdere technische uitwerking van het project vastgesteld.;
Bij wijzigingen in keuken- of badkamerindeling zijn verplaatsingen van mechanische ventilatiepunten mogelijk onder voorbehoud van technische uitvoerbaarheid. Gewenste aanpassingen worden daarom altijd vooraf technisch beoordeeld door de installateur.;
- Het [wijzigen van het leidingwerk in de badkamer en/of toilet](#) is onder voorbehoud van technische uitvoerbaarheid mogelijk. Gewenste aanpassingen worden altijd vooraf technisch beoordeeld door de installateur;
- Het [verplaatsen van de keuken](#) naar de andere zijde van de ruimte is niet mogelijk i.v.m. aanwezige leidingverlopen van het balansventilatiesysteem en de riolering in de vloer. Om kruisingen in de vloer te voorkomen zullen zowel de ventilatiekanalen als de riolering een eigen verloop krijgen waarvan slechts beperkt afgeweken kan worden.
- Het [wijzigen van de keukenopstelling](#) en de aanpassing en/of uitbreiding van leidingwerk en aansluitpunten in de keuken is mogelijk via projectshowroom KeukenVision.
Verplaatsingen of extra gewenste aansluitpunten worden tegen vooraf vastgestelde prijzen verrekend;
Bij een keuken via derden kunt u het leidingwerk voor de riolering, warm- en koud water en elektra onder voorwaarden laten wijzigen. Zie hiervoor paragraaf [Keuken via derden](#);
- Het [verplaatsen van en/of toevoegen van elektrapunten](#) is tegen meerkosten mogelijk en

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 is niet mogelijk om [elektrapunten binnen de installatieruimte of meterkast](#) te verplaatsen. De indeling van installatieruimtes en positionering van installaties wordt namelijk pas later vastgesteld in de technische uitwerking van het project.
- Het legpatroon van de [vloerverwarming](#) in de keuken wordt aangepast bij een andere keukenopstelling dan standaard. Hieraan zijn kosten verbonden.

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.

6.3. Verrekening van meer- en minderwerk

De financiële consequenties van het meer- en minderwerk worden op de volgende manier berekend:

Vooraf gedefinieerde opties en wijzigingen:

Voor het berekenen van aangeboden projectopties, welke zijn vastgelegd in de optielijst, worden de in de optielijst vastgestelde prijzen gehanteerd.

Individuele wensen:

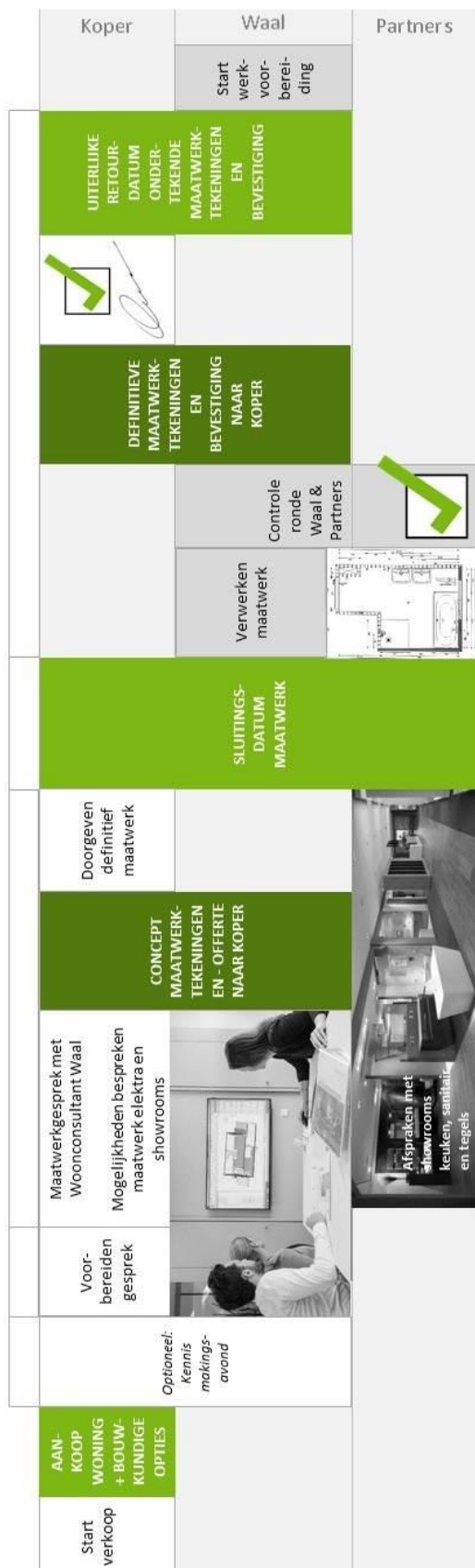
Maatwerk voor individuele woonwensen, zoals het samenvoegen, vergroten of indelen van ruimtes, worden in onderzoek genomen en technisch beoordeeld. Bij honorering van de wijziging worden de meer- en minderkosten voor de aanpassing door het projectteam inzichtelijk gemaakt. U ontvangt de aanbieding hiervoor via de woonconsultant.

Maatwerk voor keukens, sanitair en tegelwerk worden u via de projectshowrooms geoffreerd. De offertes worden na ondertekening beoordeeld door het projectteam van Waal. Aanvullend benodigde voorzieningen en of verplaatsingskosten welke niet zijn geoffreerd door de projectshowrooms kunnen achteraf worden verrekend in de maatwerkopstelling van Waal.

Onderhandelen over de aangeboden prijzen is niet mogelijk.

6.4. Klantreis maatwerktraject

Klantreis maatwerktraject



***Let op:** Na de sluitingsdatum Afwerking doorloopt u hetzelfde proces als na de sluitingsdatum Maatwerk

leefid®
Bouwen aan idealen

6.5 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 vooraf aan de woonconsultant overleggen of tijdens het gesprek samen doorlopen.

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.

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.

Hierbij benadrukken wij nogmaals dat uw woning na het uitvoeren van eventuele wijzigingen ten aanzien van de afwerking en de indeling bij de oplevering te allen tijde dient te voldoen aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit, de eventuele eisen vanuit de waarborgende instelling en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving, behoudens de zaken die middels Woningborg minderwerkformulieren zijn uitgesloten van garantie.

6.6 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 project Ebro zijn twee sluitingsdata van toepassing (de exacte data worden nader bepaald en door de woonconsultant aan u gecommuniceerd):

1. **Sluitingsdatum Ruwbouw** (zonwering, keuken, elektra, sanitair, installaties etc.);
2. **Sluitingsdatum Afbouw** (vervallen spuitwerk, tegelwerk, vensterbanken en binnendeuren).

Tot de sluitingsdatum heeft u de mogelijkheid 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.

6.7 Facturatie

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.

6.8 Voorbehoud contractstukken

De verkoopbrochure en/of de geboden informatie op de projectwebsite is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de aanwezige projectinformatie, echter is dit geen contractstuk waar rechten aan ontleend kunnen worden. De contractstukken zijn de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen bijlagen zoals verkooptekeningen, technische omschrijving en deze kopersinformatie.

Wij dienen een voorbehoud te maken ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeien uit de eisen van de overheid en nutsbedrijven. Ook is het mogelijk dat Waal gedwongen is andere dan in de technische omschrijving omschreven materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat de oorspronkelijke materialen niet of niet tijdig leverbaar zijn. Waal is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het verrekenen van minder- of meerkosten. Dergelijke wijzigingen worden aan de koper gecommuniceerd door middel van het sturen van een zogenaamd erratum/wijziging koperscontractstukken. Een erratum/wijziging koperscontractstukken vervangt hetgeen in de verkoopdocumentatie is aangegeven, is daarmee leidend voor de uitvoering van uw woning en geeft geen nimmer recht op enige reclamatie.

De op de verkooptekening en plattegrond aangegeven maten zijn 'circa' maten. Kleine afwijkingen die kunnen ontstaan in het bouwproces zijn voorbehouden. Maatvoeringen zijn derhalve indicatief en dienen voor het bestellen van door derden te leveren artikelen eerst nagemeten te worden in het werk. Voor onderdelen welke afwijken van de verkooptekeningen (tenzij als maatwerk is gekozen door de koper) is de verkooptekening leidend ten opzichte van de maatwerk plattegrond.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de ons laatst bekende gegevens van de gemeente waarbinnen het project wordt gerealiseerd. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloed en aansprakelijkheid van Waal.

7. Inrichting keuken, badkamer en toilet

7.1 Keuken via projectshowroom Keukenvision

De woning wordt standaard voorzien van een basiskeuken met inbouwapparatuur. Elektrapunten en leidingwerk voor water en riolering worden in basis aangebracht conform de NUL-tekeningen van de keukenshowroom welke zijn afgestemd op de basiskeuken.

Waal is voor project Ebro een samenwerking aangegaan met Keukenvision. Indien gewenst kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom van Keukenvision:

Keukenvision
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP NAALDWIJK

Telefoon: 0174-627008
Website: www.keukenvision.nl



Indien u via KeukenVision wijzigingen afspreekt of een andere keuken koopt, zal Waal voor de coördinatie zorgdragen. De door Keukenvision opgestelde keukentekeningen en bijbehorende installatieschema's worden uiteindelijk door Waal verwerkt op de maatwerkplattegrond van uw bouwnummer.

Extra installaties, bouwkundige wijzigingen en/of verplaatsingskosten (indien u afwijkt van de standaard positie) worden hierbij ook verwerkt.

Keukenvision zal deze kosten in kaart brengen en na uw akkoord aan Waal doorgegeven. Waal verwerkt deze kosten vervolgens in de maatwerkbevestiging.

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 via het maatwerk 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 Sanitair

Voor het sanitair is een basisopstelling uitgewerkt. Deze vindt u terug in de Technische Omschrijving en de bijgevoegde brochure van de geselecteerde projectshowroom.

U bent van harte uitgenodigd in de projectshowroom. Ook indien u kiest voor de basis, raden wij u aan een bezoek te brengen aan de showroom omdat uw daar het basis sanitair kunt bekijken.

Indien u wijzigingen in de indeling wilt aanbrengen of ander sanitair wenst, dan kan dit in de showroom worden afgesproken. Op basis van uw wensen wordt een offerte op maat samengesteld met de door u gekozen producten, eventueel aangevuld met extra aansluit- en/of bouwkundige kosten. De facturatie van een eventuele luxere badkamer inclusief bouwkundige wijzigingen zal via Waal plaatsvinden.

De geselecteerde showroom voor dit project is:

Van Munster
Groningenweg 1
2803 PV Gouda

Telefoon: 0182-555999
Website: www.vanmunster.nl



7.3 Tegelwerk

Het standaard opgenomen wand- en vloertegelwerk in de badkamer(s) en het toilet is omschreven in de Technische Omschrijving en de bijgevoegde brochure van de geselecteerde projectshowroom. Tijdens uw bezoek aan de showroom wordt de bemonstering van de standaard tegels aan u getoond. Indien u zich niet kunt vinden in de standaardkeuze, kunt u een alternatieve keuze samenstellen. De tegels worden aangebracht door Tegel-idee. U zult van Tegelidee een offerte op maat ontvangen waarin ook eventuele bouwkundige voorzieningen worden verwerkt.

Uw wensen zullen worden beoordeeld op uitvoerbaarheid. De verwerkingskosten en het snijverlies zullen, uiteraard afhankelijk van het soort, de afmeting en de wijze van verwerking van de door u gekozen tegel, aan u worden doorberekend. De facturatie van eventueel luxer tegelwerk zal via Waal plaatsvinden.

Wij adviseren u eerst het sanitair uit te kiezen. Door een wijziging in het sanitair kunnen wijzigingen optreden in de hoeveelheid tegels die benodigd zijn. U kunt een offerte op maat laten maken zodra de indeling van de sanitaire ruimte bekend is.

De geselecteerde showroom voor dit project is:

Tegel-idee b.v.
Argon 23
4751 XC Oud gastel

Telefoon: 078-6913948
Website: www.tegelidee.nl



8. Casco opleveringen

Dit gedeelte omvat de standaard mogelijkheden die betrekking hebben op het casco opleveren van de keuken. Casco opleveren betekent dat de **inrichting** van keuken inclusief inbouwapparatuur geheel komt te vervallen. Het afgedopt aangebrachte leidingwerk en de elektra worden in basis aangebracht conform de NUL-tekeningen op basis van de basis keuken.

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

Wij verzoeken u voor het aangeven van deze keuze onderstaande tekst goed door te nemen. De garantie wordt gelimiteerd (beperkt).

Als gevolg van het minderwerk voldoet de woning waarschijnlijk niet meer aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en/of aanvullende garantienormen vanuit de waarborgende instelling. Het gevolg hiervan is dat u voor het overeengekomen minderwerk Waal niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen. Dit houdt tevens in dat een derde Waal niet aansprakelijk kan stellen en u geen Woninggarantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van de in het minderwerk genoemde onderdelen, alsmede op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschade.

Indien u hiervan gebruik wilt maken, ontvangt u van de woonconsultant de betreffende gelimiteerde garantieregelingen.

8.1 Keuken via derden

Indien u kiest op de keukeninrichting te laten vervallen dan worden de elektrapunten en het afgedopte leidingwerk op de standaardposities aangebracht conform de NUL-tekeningen van de keukens.

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

- Afzuigkap op basis van recirculatie. Er zijn geen afzuigpunten van het ventilatiesysteem in de keuken aanwezig waarop aangesloten kan worden met een afzuigkap.
- Gewenste indelingswijzigingen dienen in verband met de leidingverlopen in de vloeren voor riolering en mechanische ventilatie altijd vooraf getoetst te worden door de installateurs van Waal. Houdt u hierbij, gelet op de sluitingsdatum, rekening met benodigde beoordelingstijd en eventuele aanpassingen welke voortkomen uit de beoordeling.
- De beschikbare ruimte nabij raamkozijn en de draairichtingen van de ramen.
- De positie van vloerverwarming in de dekvloer.
- De benodigde elektragroepen, aardlekbeveiligingschakelaars en een eventuele hoofdschakelaar in de meterkast.
- Overige installatietechnische aspecten aangaande:
 - drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening;
 - riolering;
 - elektra;
 - c.v. installatie
 - mechanische ventilatie (bijvoorbeeld condens- of schimmelvorming).
- Breuk en/of lekkages in leidingen;
- Installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijvoorbeeld waterslag);
- Het niet voldoen aan specifieke eisen vanuit Woningborg voor warmwatervoorziening met betrekking tot:
 - tapcapaciteit;
 - wachttijden;
 - minimale watertemperaturen.
- De Model aansluitvoorwaarden.

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 de woonconsultant 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 de NUL-tekeningen is aangegeven te laten aanpassen bij casco oplevering van de keuken.

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 dat de hiervoor benodigde voorzieningen worden meegenomen in het bouwproces. Indien u via een andere keukenshowroom een keuken uitzoekt en u wilt door Waal het leidingwerk laten verplaatsen, dan is de vaste samenwerking met de projectshowroom niet aanwezig en is er meer tijd en handelingen nodig om het opgegeven leidingwerk te beoordelen, af te stemmen en te verwerken.

Wanneer de keuken worden gekocht bij een andere showroom dan KeukenVision, dan is er een coördinatievergoeding van toepassing én dient Waal tijdig een technische tekening te ontvangen welke voldoet aan de gestelde voorwaarden.

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 genooddaakt om handelingskosten van € 675,- 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 € 250,- 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.

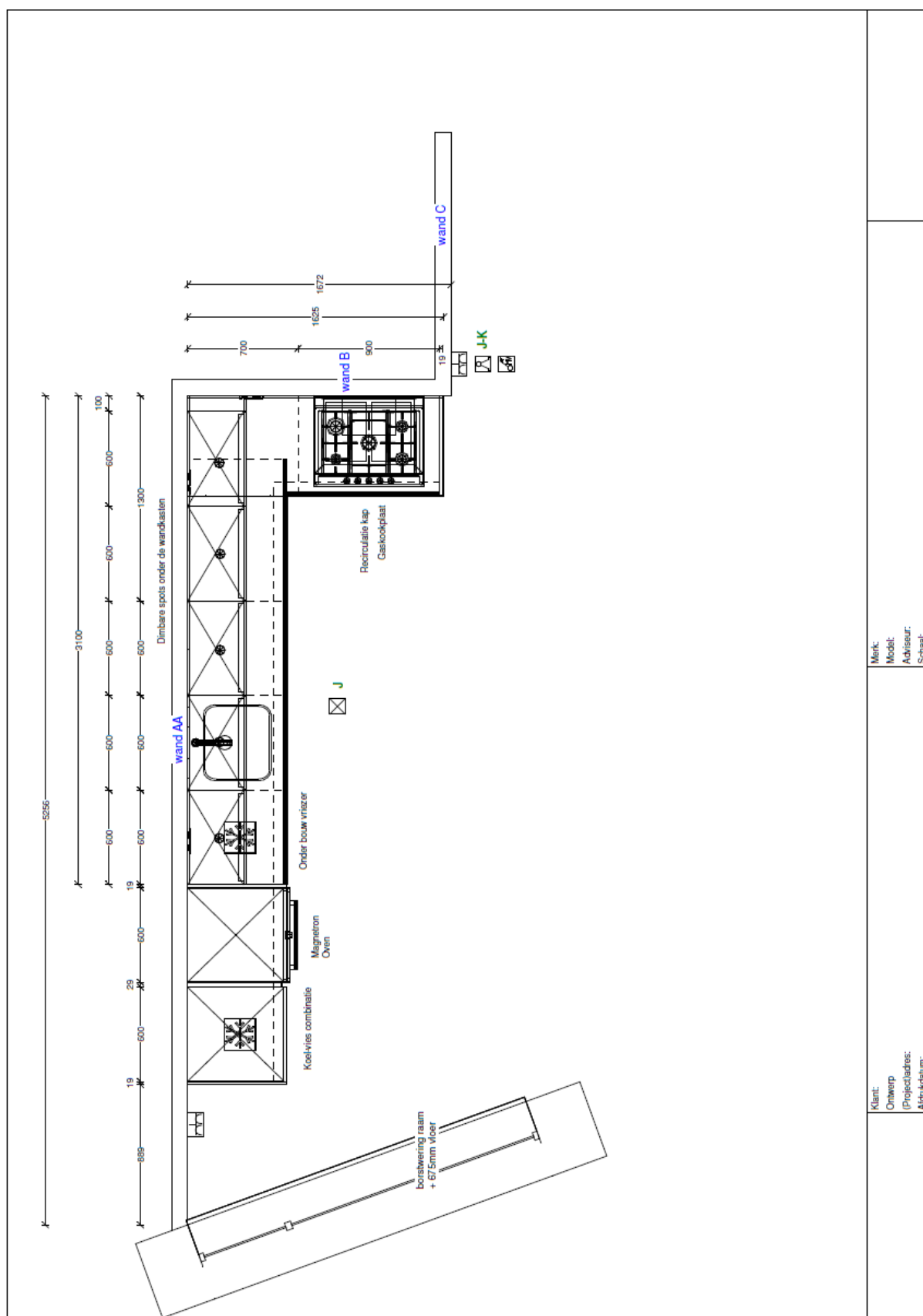
Waal heeft voorwaarden opgesteld waaraan een (installatie)tekening van uw leverancier dient te voldoen, om te voorkomen dat er zaken foutief worden uitgevoerd of miscommunicatie plaats vindt.

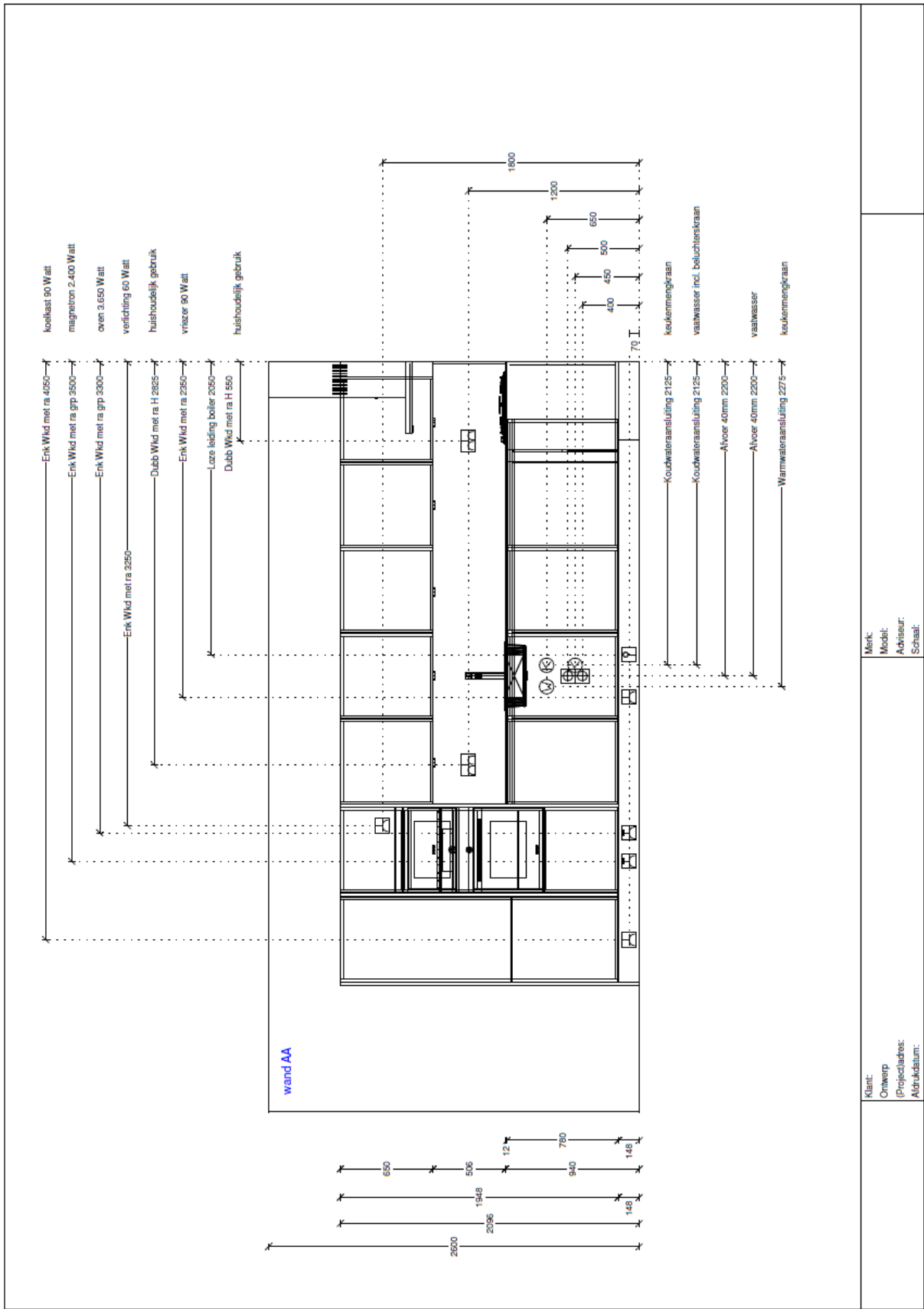
De volgende voorwaarden worden door Waal gesteld aan de aan te leveren (installatie)tekening:

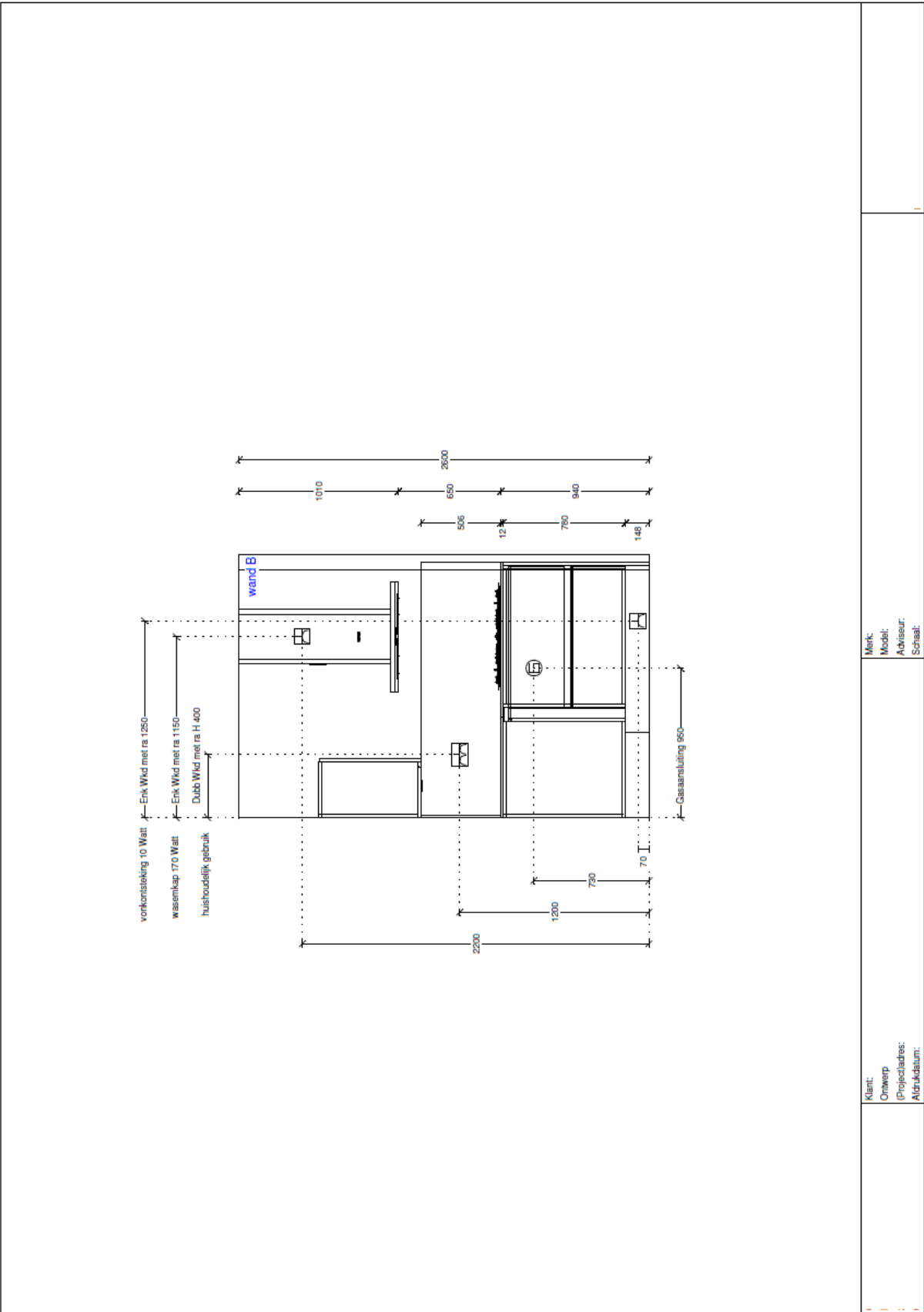
- Een erkende showroom dient de tekeningen/print digitaal op te maken.
NB. Een eigen EN/OF met de hand geschetste tekening wordt niet geaccepteerd;
- De tekeningen moeten voorzien zijn van de projectnaam, bouwnummer en datum. (Bij wijzigingen dient de nieuwe datum vermeld te worden.)
- Alles dient op 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, vriezer en afzuigkap);
- 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:







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 20) is schematisch weergegeven hoe de bouwfase zal verlopen en wat u allemaal kunt verwachten.

9.1 Nieuwsbrieven

Om u op de hoogte te houden over de bouw van uw woning ontvangt u van ons tijdens het gehele traject via de woonconsultant een aantal nieuwsbrieven.

9.2 Kijkmiddagen

Tijdens de bouw worden (tenminste) twee kijkmiddagen georganiseerd. De procedure op een kijkmiddag en de dag en het tijdstip worden nader bekend gemaakt via de woonconsultant. Tijdens een kijkmiddag krijgt u de kans (samen met uw nieuwe burens) de bouwplaats te bezoeken.

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 de 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 en huisdieren zijn niet toegestaan op de bouwplaats.

Eventuele vragen naar aanleiding van de kijkmiddag kunt u het beste via een email 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 kijkmiddagen bij Waal aan te passen aan de vanuit de overheid gestelde randvoorwaarden. Dit kan effect hebben op het aantal kijkdagen dat kan worden georganiseerd en/of de inhoud tijdens de kijkmiddag.

Klantreis bouwfase & oplevering



leefiD[®]
Bouwen aan idealen

 Waal

Figuur 2 | Klantreis Bouwfase

10. Opleveringsprocedure van de woning

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 | prognose kwartaal |
| - Tussen 3 en 1 maanden voor oplevering | prognose maand |
| - 2 weken voor oplevering | datum en tijdstip
(conform Woningborg) |

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. Tot dat moment is de laatst afgegeven prognose van toepassing.

10.2 Voorschouw

Ongeveer één maand voor de oplevering ontvangt u een voorlopige opleveringsprognose met hierin de opleveringsweek. Ook wordt in dat schrijven de voorschouw ingepland. Minimaal één werkweek voor de oplevering vindt deze voorschouw (vooroplevering) plaats.

Tijdens de voorschouw vindt samen met u een controle van de woning plaatst. Waal streeft ernaar de woning op dat moment zo goed als oplevering gereed te hebben, maar het kan voorkomen dat onderdelen nog niet gereed zijn. Bij de voorschouw worden eventuele gebreken genoteerd. Wij streven er naar de door u genoteerde punten zoveel mogelijk voor de oplevering te verhelpen.

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 plaats en worden de sleutels overhandigd (mits alle betalingen door Waal zijn ontvangen). Op dat moment vindt de officiële juridische overdracht van de woning plaatst.

Waal adviseert 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 het gerealiseerde maatwerk (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 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 moet in redelijke verhouding staan tot de nog aanwezige gebreken.

Bewonersinformatieboekje

Na de oplevering ontvangt u 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 gebreken aan uw woning die onder garantie vallen direct melden, eventueel voorzien van foto's. Ook kunt u hier de status van uw 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.