

VROONDAAL AAN HET PARK

KOPERSINFORMATIE



KOPERSINFORMATIE

VROONDAAL AAN HET PARK FASE 2 36 WONINGEN TE DEN HAAG

Een project uitgevoerd door:



Bezoekadres:

Waal

Tijdelijk adres:

Westhavenkade 85
3133AV VLAARDINGEN

Vanaf mei 2015:

Schiedamsedijk 22
3134 KK VLAARDINGEN

Postadres:

Postbus 165
3130 AD VLAARDINGEN

t. 010 - 248 28 28
f. 010 - 248 28 48
e. info@waal.nl
i. www.waal.nl

Vlaardingen, 26 maart 2015

Geachte (potentiële) koper,

U heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het project Vroondaal Aan het Park te Den Haag. Wellicht gaat u over tot koop en kan u uw woonwensen en ideeën over uw nieuwe woning vorm gaan geven. Er begint een periode waarin een aantal zaken met betrekking tot de bouw en inrichting aandacht van u zal vragen. U kan 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. In dit document staan de procedures en er is een woonconsultant voor dit project aangesteld waar u met al uw vragen terecht kunt. Na de koop van de woning wordt u door de woonconsultant uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek om uw woonwensen te bespreken. In dit gesprek wordt het project nader toegelicht, is uw woning in 3D te bekijken en worden uw maatwerkwensen besproken.

Voor het plan Vroondaal Aan het Park fase 1 zijn de voorbereidingen in volle gang.

Wij trachten de bouwperiode naar uw volle tevredenheid te laten verlopen.

Hoogachtend,

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	6
3.1 WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING	6
3.2 GARANTIECERTIFICAAT	6
3.3 BEPERKTE GARANTIE	6
3.4 KLANTGERICHT BOUWEN	7
4. Woonconsultant	8
4.1 WOONCONSULTANT	8
5. Maatwerk	9
5.1 INDIVIDUEEL MAATWERK.....	9
5.2 WONINGBORG EXPERIMENT KEURMERK GARANTIEWONING	9
5.3 FACTURERING.....	9
6. Projectshowrooms	11
6.1 KEUKEN	11
6.2 SANITAIR.....	11
6.3 TEGELWERK	12
7. Casco opleveringen	13
7.1 KEUKEN	13
7.2 TOILET EN/OF BADKAMER	13
7.3 VOORWAARDEN WIJZIGEN INSTALLATIES BIJ CASCO OPLEVERING	14
7.4 VOORWAARDEN CASCO OPLEVERING.....	15
8. Beperkingen	16
9. Aandachtspunten	17
9.1 MAATWERK	17
9.2 WIJZIGINGEN	17
10. Opleveringsprocedure van de woning	18
10.1 KIJKMIDDAGEN.....	18
10.2 VOORSCHOUW.....	18
10.3 OPLEVERING	18
11. Betalingen	19

1. Projectgegevens

ONTWIKKELAAR

BPD

Poortweg 2

2612 PA Delft

Telefoon: 015 - 276 04 00

E-mail: verkoop.delft@bouwfonds.nl

Internet: <http://www.bouwfonds.nl>



Synchroon

Zilverstraat 39

2718 RP Zoetermeer

Telefoon: 088 - 010 57 00

E-mail: info@synchroon.nl

Internet: <http://www.synchroon.nl>



HOOFDAANNEMER

Waal

Postbus 165

3130 AD Vlaardingen

Telefoon: 010 - 248 28 28

Fax: 010 - 248 28 48

E-mail: info@waal.nl

Internet: www.waal.nl



ARCHITECT

Zeinstra Verbeek Architecten

Binckhorstlaan 36 ("Hangar36") box 2

2516 BE Den Haag

Telefoon: 070 – 347 8594

E-mail: info@zeinstraverbeek.nl

Internet: www.zeinstraverbeek.nl



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



MAKELAAR

Nelisse Makelaarsgroep

Statenlaan 128

2582 GW Den Haag

Telefoon: 070 - 350 14 00

E-mail: info@nelisse.nl

Internet: www.nelisse.nl



Frisia Makelaars

Javastraat 1a |

2585 AA Den Haag

Telefoon: 070 - 342 01 01

E-mail: wonen@frisiamakelaars.nl

Internet: www.frisiamakelaars.nl



KEUKENSHOWROOM

Keukenvision
Meubel Boulevard Naaldwijk
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP Naaldwijk
Telefoon: 0174 - 627 008
Email: info@keukenvision.nl
Internet: www.keukenvision.nl



SANITAIR- & TEGELSHOWROOM

Van Munster
Groningenweg 1
2803 PV Gouda
Telefoon: 0182 555999
Email: showroomgouda@vanmunster.nl
Internet: www.vanmunster.nl



2. Algemene informatie

Indien u besluit een woning te kopen, kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen het door u gegeven vertrouwen waar te maken. Onze projectleiding houdt voortdurend het oog op de kwaliteitsaspecten. Deze afdeling geeft tevens adviezen over de technische installaties en onderzoekt de bouwfysische eigenschappen van alle toegepaste materialen. U kunt er zeker van zijn dat u een woning koopt van optimale kwaliteit.

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

2.1 Aankoop

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, 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 koop-/aannemingsovereenkomst genoemd.

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

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 verzekering 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 van de woning is vrij op naam. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen:

- 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;
- de éénmalige aansluitkosten van gas, water, riool en elektra;
- Woningborg-premie t.b.v. het verkrijgen van het garantiecertificaat;
- proefstoken.

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- gemeentelijke heffingen;
- alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- aansluitkosten TEL en CAI;
- 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.

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 aangesloten op het gas-, waterleiding-, elektra- en rioleringnet.

De éénmalige aanlegkosten hiervan zijn in de koopsom begrepen. De CAI-aansluiting wordt in de meterkast aangesloten, het afsluiten van een abonnement bij een aanbieder dient u zelf te regelen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

Om de verwarmingsinstallatie gedurende circa twee weken proef te stoken, vinden de bovengenoemde aansluitingen voor de oplevering plaats. De kosten van stoken tot de datum van oplevering zijn voor rekening van Waal.

Waal zal voor de woning vooruitlopend op de (feitelijke) oplevering een contract afsluiten voor de levering van energie. U zal bij de oplevering (sleutelverklaring) van de woning verplicht het contract voor energielevering over nemen van Waal. Ná oplevering, als hiervoor bedoeld, bent u vrij, voor eigen rekening en risico, van energieleverancier te veranderen.

2.5 Termijnregeling

In de koop-/aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt.

Omschrijving termijn	Stand van het werk
Grond	Zie onlosmakelijke koopovereenkomst
Start van de bouw	Met de bouw van de woning is aanvang gemaakt
Ruwe begane grondvloer gereed	De ruwe begane grondvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe eerste verdiepingvloer gereed	De ruwe eerste verdiepingvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe tweede verdiepingvloer gereed	De ruwe tweede verdiepingvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwbouw gevels begane grond	De ruwbouw van de gevels op de begane grond is gereed.
Ruwbouw gevels verdiepingen	De ruwbouw van de gevels op de verdiepingen is gereed.
Dak van de woning waterdicht	De bitumineuze dakbedekking of de dakpannen zijn aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
Dekvloeren gereed	De dekvloeren op de verdiepingen zijn gereed.
Stuc-, spuit- en tegelwerk gereed	Bij eventueel wandtegelwerk in de keuken kan het voor komen dat dit pas na plaatsing van het aanrechtblad

aangebracht wordt. Omdat de keukeninrichting pas vlak voor de oplevering van de woning wordt geïnstalleerd, vervalt in dat geval deze termijn wanneer het overige stuc-, spuit- en tegelwerk gereed is.

Oplevering

Te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht.

N.B. LET OP! Termijnen zijn in willekeurige volgorde aangegeven, en de factureringsvolgorde kan zodoende afwijken!

3. Garantie- en waarborgregeling

3.1 Woningborg Garantie en Waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Door Woningborg N.V. 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 voor u 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 u als 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. Voor de oplevering van uw woning ontvangt u een certificaat met de vastgelegde garanties op constructies en gebruikte materialen. Het is tevens mogelijk dat u een aanhangsel behorende bij dit certificaat ontvangt. Hierop staan de zaken vermeld die uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie, omdat u bijvoorbeeld zaken via het maatwerktraject laat vervallen. Dit aanhangsel ontvangt u meestal na oplevering, als ook al het maatwerk is afgewikkeld.

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

3.2 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen gesteld door Woningborg. Woningborg is onafhankelijk en dat geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs als Waal in financiële moeilijkheden zou raken.

Wie een product levert, moet instaan voor de kwaliteit ervan. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u Waal kunnen aanspreken. Waal geeft u deze garantie. In de meeste gevallen bedraagt de garantie 6 jaar op de kwaliteit van de gebouwde woningen (voor een volledige garantieomschrijving verwijzen wij u naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010, die tevens in de kopersinformatie is opgenomen). Bent u het evenwel oneens met Waal over de geleverde kwaliteit, dan kan Woningborg hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen.

3.3 Beperkte garantie

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld casco opleveringen), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in

uw koop-/ aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Bij de keuze voor het casco opleveren van de keuken en/of sanitaire ruimten wordt de garantie gelimiteerd volgens voorschriften van Woningborg. Volledigheidshalve willen wij u erop attent maken dat, bij het laten vervallen van keuken en/of toilet-/badkamerinrichting, diverse zaken nog steeds bouwvergunning plichtig kunnen zijn. U dient een en ander zelf af te stemmen, zie ook Hf. 7.

3.4 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.

Stichting Klantgericht Bouwen vraagt u enkele maanden na de 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 uw bouwondernemer.

4. Woonconsultant

Na het ondertekenen van de koop-aannemingsovereenkomst is het mogelijk om uw woning passend te maken bij uw eigen identiteit. Hierna wordt uitvoerig ingegaan op de afhandeling van eventueel maatwerk en keuzes ten aanzien van de keuken, het sanitair en het tegelwerk.

4.1 Woonconsultant

Om u optimaal van dienst te kunnen zijn wordt u geadviseerd en begeleid door onze woonconsultant. Zij wikkelt alle zaken af welke te maken hebben met maatwerk.

Uw woonconsultant is mevrouw D. (Denise) Bexkens. Bereikbaar op werkdagen tijdens kantooruren via telefoonnummer 010 - 248 28 28. U kunt ook een e-mail sturen naar het emailadres: DBE@waal.nl.

U ontvangt een uitnodiging van uw woonconsultant voor een kennismakingsgesprek. Daarin wordt alles omtrent keuzemogelijkheden voor maatwerk toegelicht en kunt u uw woning in 3D bekijken. Ook voor vragen en/of opmerkingen over maatwerk, de kopersinformatie en overige zaken aangaande het bouwproces kunt u zich tot de woonconsultant wenden. Wij vragen u dit gesprek voor te bereiden en vooraf uw vragen en/of wensen door te geven.

De woonconsultant coördineert alle zaken die betrekking hebben op het aankoopproces en de advisering en begeleiding van u als koper. Niet alleen met betrekking tot de keuzemogelijkheden, maar ook voor informatie over de technische uitwerking van het project.

De woonconsultant:

- is uw contactpersoon voor al uw maatwerkwensen. Hier kunt u terecht om uw wensen door te geven en al uw vragen te stellen over uw maatwerk;
- nodigt u uit voor een kennismakingsgesprek om uw individuele woonwensen te bespreken. Het is daarbij mogelijk om al digitaal mee te kijken in uw nieuwe woning;
- zal uw individuele woonwensen verwerken in maatwerktekeningen;
- draagt zorg voor correspondentie en informatieverstrekking;
- regelt kijkmiddagen op de bouw, eventuele kopers informatieavonden en formele meldingen zoals errata (drukfouten) bijv. bij een wijziging tijdens het bouwproces.

5. Maatwerk

Vroondaal Aan het Park wordt gebouwd met een totaal nieuwe filosofie: leefiD. U krijgt veel keuzevrijheid.

U kunt namelijk de woning naar eigen inzicht indelen; het aantal slaapkamers, wel of geen inloopkast, de locaties van de elektrapunten. Er is veel mogelijk. Om te zorgen dat uw nieuwe woning echt tot leven komt, voordat deze is gebouwd, wordt de woning driedimensionaal getekend en aan u gepresenteerd. Aan de hand van het kennismakingsgesprek met de woonconsultant stellen wij u in de gelegenheid de woning en uw woonwensen te bespreken.

5.1 Individueel maatwerk

Figuur 1 op pagina 10, geeft de klantreis weer die u gaat doorlopen als u een woning in Vroondaal Aan het Park koopt. Hier is weergegeven wat u van Waal mag verwachten en wat Waal van u verwacht in het proces om het maatwerk in uw woning te bepalen.

In tegenstelling tot het traditionele bouwproces hebben alle onderdelen van uw woning in het afbouwproces (dit is de montage van binnenwanden, deuren, loodgieter- en elektrapunten) in eerste instantie geen vast vertrekpunt. U heeft het voordeel dat u deze onderdelen in het voortraject een plek kunt geven, mits wij voor de gestelde sluitingsdatum uw maatwerkkeuzes ontvangen.

Als u meer of andere onderdelen in de afbouw van de woning wilt dan standaard, is dat ook mogelijk. Om u een indruk te geven van mogelijkheden is er een maatwerklijst opgesteld (zie bijlage in deze Kopers Informatie Map). Deze en individuele wensen kunt u in het kennismakingsgesprek met uw woonconsultant bespreken. Als uw individuele wensen ook interessant zijn voor de overige kopers, wordt de optie ook aan hen voorgelegd. Dit zorgt ervoor dat alle kopers zoveel mogelijk van gelijke mogelijkheden kunnen profiteren.

Vanzelfsprekend hebben wij als bouwer met wet- en regelgeving te maken. Om deze reden wordt uw (individuele) maatwerk altijd door Waal en de bij Vroondaal Aan het Park betrokken partners (zoals installateurs en loodgieter) beoordeeld.

Maatwerkofferte

Na de bespreking van de door u gewenste keuzes ontvangt u van ons een maatwerkofferte. In deze offerte worden uw keuzes vermeld en de offertes van de projectshowrooms verwerkt. Alle wensen worden na uw akkoord in opdracht gegeven en aan alle betrokken partijen doorgegeven (uitvoering, projectshowrooms, nevenaannemers, etc.). Wij wijzen u er op om deze bevestiging goed te controleren op eventuele fouten en of alle gewenste opties opgenomen zijn. Bij wijzigingen en/of aanvullingen ontvangt u altijd een nieuwe offerte.

5.2 Woningborg Experiment Keurmerk GarantieWoning

Dit jaar is Woningborg gestart met het Experiment Keurmerk GarantieWoning. Dit betekent dat Woningborg het gehele bouwplan zal gaan toetsen op het bouwbesluit, in plaats van de gemeente. Dit heeft tot gevolg dat alle maatwerkopties door Woningborg getoetst moeten worden voordat we mogen starten met de bouw. Deze toetsing zal na de sluitingsdatum van het maatwerk plaatsvinden. Hierdoor kunnen extra kosten verbonden zijn aan maatwerkopties die vooraf niet voorzien waren. Indien een bepaalde optie niet mogelijk is, of niet voor de aangegeven kosten uitgevoerd kan worden zullen we u hier zo spoedig mogelijk na de toetsing van op de hoogte brengen. U wordt dan in de gelegenheid gesteld van de betreffende optie af te zien.

5.3 Facturering

Na ontvangst van de voor akkoord ondertekende bevestiging zendt Waal u, overeenkomstig de voorwaarden van Woningborg, een termijn van 25% over het door u in opdracht gegeven maatwerk. De factuur van de laatste termijn van 75% dient voor oplevering van de woning te worden voldaan.

Koper		Waal		Showrooms	Partners
		Startwerkvoorbereiding			
UITERLIJKE RETOUR-DATUM		Aanleveren onderstekende definitieve maatwerkdocumenten bij Woonconsultant Waal			
Laatste controle en ondertekening maatwerkdocumenten					
WAAL STUURT DEFINITIEVE MAATWERK		TEKENINGEN EN -OFFERTE NAAR KOPER			
		Controleren maatwerk en verwerken maatwerk-wensen		Definitieve offertes sturen naar Waal	Controleren maatwerk
SLUITINGS-DATUM MAATWERK WAAL EN SHOWROOMS		Aanleveren definitieve wensen maatwerk bij Woonconsultant Waal		Ondertekenen showroom-offertes	
Doorgeven definitief maatwerk in overleg met Woonconsultant					
WAAL STUURT CONCEPT MAATWERK - TEKENING EN - OFFERTE NAAR KOPER				Afspraken met showrooms keuken, sanitair en tegels	
Bepalen woonwensen in overleg met Woonconsultant Waal Bij showrooms keuzes maken t.a.v. keuken, sanitair en tegels		Verwerken maatwerk-wensen op tekeningen en in offerte.			
Voorbereiden kennis-makings-gesprek		Kennismakings-gesprek met Woonconsultant Waal			
KOOP- EN AANNEMINGSGS-OVEREENKOMST					
Ontvangst Kopers-informatie-map (KIM)					

Figuur 1 | Klantreis Maatwerktraject leefid

6. Projectshowrooms

Wij nodigen u uit om een bezoek te brengen aan onze projectshowrooms. Onze projectshowrooms bestaan uit de keuken-, sanitair- en tegelshowroom. Om u enige duidelijkheid te geven over de werkwijze van deze showrooms lichten wij dit nader toe.

Naast de projectshowrooms is het mogelijk een keuken of het sanitair via een andere showroom te kiezen. Dit traject loopt in dat geval niet via Waal. Na oplevering van de woning kan de keuken of het sanitair gemonteerd worden. Waal organiseert een inmeetmiddag zodat u uw leverancier kunt uitnodigen in de woning. De inmeetmogelijkheid vindt plaats na het aanbrengen van de binnenwanden. Let op: het kan voorkomen dat het inmeten op zijn vroegst rond 8 weken voor oplevering mogelijk is.

Ook indien u een standaardopstelling, van sanitair of tegelwerk, wenst raden wij u aan een bezoek te brengen aan de showrooms.

Afspraak

De showrooms nemen contact met u op voor het maken van een afspraak. Natuurlijk kunt u ook zelf een afspraak maken.

Voor het project hebben wij de volgende showrooms geselecteerd:

KEUKENSHOWROOM

Keukenvision
Meubel Boulevard Naaldwijk
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP Naaldwijk
Telefoon: 0174 - 627 008
Email: info@keukenvision.nl
Internet: www.keukenvision.nl



SANITAIR- & TEGELSHOWROOM

Van Munster
Groningenweg 1
2803 PV Gouda
Telefoon: 0182 555999
Email: showroomgouda@vanmunster.nl
Internet: www.vanmunster.nl



6.1 Keuken

Er is een basis opstelling voor de keuken uitgewerkt, deze is te zien in de keukenshowroom. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u een bezoek brengen aan KeukenVision. De keuken wordt voor oplevering van de woning geplaatst.

Facturering luxere keuken

Indien u via KeukenVision kiest voor een luxere keuken in plaats van de standaard keuken zal de facturatie van deze keuken via Waal plaatsvinden. Eventuele bouwkundige wijzigingen of aanpassingen aan installaties worden tevens via Waal gefactureerd.

6.2 Sanitair

Voor het sanitair is een eveneens basisopstelling uitgewerkt, deze vindt u terug in de Technische Omschrijving (TO). In de showroom van Van Munster is een bemonstering aanwezig van de standaard

producten. Indien u hier wijzigingen op aan wilt brengen, kan dit in overleg met de showroom worden opgenomen. Op basis van uw wensen wordt een offerte 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.

6.3 Tegelwerk

Voor het tegelwerk zijn basistegels en tegelshowroom geselecteerd. Tijdens uw bezoek aan de tegelshowroom van Van Munster wordt de bemonstering van de standaard tegels aan u getoond. Indien u zich niet kunt vinden in de standaardkeuze, kan u een alternatieve keuze samenstellen. 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.

7. Casco opleveringen

Dit gedeelte omvat de standaard mogelijkheden die betrekking hebben op het casco opleveren van de sanitaire ruimten en de keuken. Casco opleveren betekent dat de **inrichting** van toilet, badkamer en/of keuken komt te vervallen. 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 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.

7.1 Keuken

Casco opleveren betekent dat de **inrichting** van de keuken komt te vervallen. Indien u kies voor een casco keuken dan dient u na oplevering zelf zorg te dragen voor het (laten) aanbrengen van een keukeninrichting en het aansluiten op de water-, riolerings- en elektrische leidingen. Tevens dient u rekening te houden met de benodigde elekdragroepen, aardlekbeveiliging schakelaars en een eventuele hoofdschakelaar in de meterkast. De volledige keukeninstallatie wordt afgedopt op de standaardpositie zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Indien u de installaties wilt wijzigen verwijzen we u naar paragraaf 7.3 Voorwaarden wijzigen installaties bij casco oplevering. Eventuele wand- en vloerafwerkingen zoals tegels en stucwerk worden niet aangebracht. De retourprijs die u terugkrijgt bij het casco opleveren van de keuken is opgenomen in de maatwerklijst.

U dient rekening te houden met:

- Alle installatietechnische aspecten aangaande:
 - drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening;
 - riolering;
 - elektra;
 - gasaansluiting;
 - 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 de waarborgende instelling voor warmwatervoorziening met betrekking tot:
 - tapcapaciteit;
 - wachttijden;
 - minimale watertemperaturen.
- De Model aansluitvoorwaarden.

7.2 Toilet en/of badkamer

Casco opleveren betekent dat de **inrichting** van toilet en/of badkamer komt te vervallen. Dit houdt in dat onder andere sanitair en tegelwerk (inclusief stucwerk boven het tegelwerk) niet worden aangebracht. De leidingen worden afgedopt op de standaard positie. De prijs die u terugkrijgt voor het casco opleveren van toilet en badkamer is opgenomen als een retourpost in de maatwerklijst.

Het is mogelijk om beide sanitaire ruimten gelijktijdig casco op te laten leveren of om één van beide ruimte casco op te laten leveren.

Hierdoor wordt er aan diverse eisen conform het Bouwbesluit en/of aanvullende garantienormen niet voldaan, te denken valt aan:

- Geluidsisolatie;
- Bereikbaarheid;
- Minimale afmetingen van een toilet.

Verder dient er rekening gehouden te worden met:

- Alle installatietechnische aspecten aangaande:
 - de drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening;
 - riolering;
 - elektra;
 - cv-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 de waarborgende instelling voor warmwatervoorziening met betrekking tot:
 - tapcapaciteit;
 - wachttijden;
 - minimale watertemperaturen.
- De Model aansluitvoorwaarden.

7.3 Voorwaarden wijzigen installaties bij casco oplevering

Het is mogelijk het leidingwerk, bij casco oplevering van de keuken, de badkamer en/of het toilet, te laten aanpassen. In dit geval dient Waal een installatietekening te ontvangen van uw leverancier.

Indien u wenst dat wij de aanpassingen van de installaties op tekening verwerken zal de installateur (loodgieter en/of elektricien) kosten in rekening brengen. De kosten zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanpassingen.

Naast de kosten voor het wijzigen van de installaties, zijn wij genoodzaakt om ook handelingskosten van €250,- incl. btw bij u in rekening te brengen. Bij nieuwe of aanvullende aanvragen zullen de handelingskosten iedere keer met €100,- incl. btw worden verhoogd. Dit ter dekking van de benodigde controle, communicatie met andere partijen binnen het project en vanwege de grote kans op fouten.

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

De volgende voorwaarden worden door Waal gesteld:

- De tekening dient een digitaal opgemaakte tekening / print te zijn, geen met de hand getekende tekening;
- De tekening moet voorzien zijn van de projectnaam, bouwnummer en datum. (Bij wijzigingen dient de nieuwe datum vermeld te worden)
- Alles dient op één tekeningenset te worden aangeleverd, geen losse bijgevoegde stukken;
- Alle maten hebben eenzelfde nulpunt van waaruit de maat wordt getekend;
- De installaties (elektra/loodgieter/mv e.d.) dienen in hoogte en breedte (op de tekeningen) te worden gemaatvoerd;
- De eventueel toegepaste apparatuur / sanitaire toestellen (ook kasten en locatie kraan e.d.) dienen op de tekening(en) gemaatvoerd te zijn;
- De totaalmaat van de ruimte / keukenopstelling wordt op de tekening aangegeven;
- Wandafwerking dient duidelijk op tekening te worden aangegeven, inclusief maatvoering;
- Er dient een renvooi van de symbolen te worden bijgevoegd;
- De aansluitwaarden van de elektrische apparatuur dient te worden benoemd;
- Ook het verwarmingselement dient te worden opgenomen in de tekening(en) (geef de kraanzijde aan);

- Het is in nauw overleg met de aannemer toegestaan de MV-punten te verplaatsen;
- De tekening dient vóór de sluitingsdatum van de ruwbouw in ons bezit te zijn.

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

7.4 Voorwaarden casco oplevering

Bij keuze voor casco opleveren van de keuken en/of sanitaire ruimten wordt de garantie gelimiteerd volgens voorschriften van de waarborgende instelling. Volledigheidshalve willen wij u erop attent maken dat bij het vervallen van keuken, toilet- en/of badkamerinrichting, diverse zaken nog steeds bouwvergunning plichtig kunnen zijn. U dient één en ander zelf af te stemmen.

U dient zich adequaat door een deskundige derde te laten informeren inzake:

- De juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- Een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- Een correcte aansluiting op het door Waal opgeleverde werk.

U vrijwaart Waal van iedere wettelijke aansprakelijkheid alsmede aanspraken van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Waal zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van Waal zijn verricht, het gevolg zijn. Deze gebreken vallen niet onder de Garantie- en waarborgregeling van de waarborgende instelling.

U heeft bij deze informatie de maatwerklijst ontvangen met daarin opgenomen een casco oplevering van de badkamer en/of het toilet. Met deze lijst en in het gesprek met uw woonconsultant kunt u aangeven gebruik van deze optie te willen maken.

8. Beperkingen

Wij stellen voor u een zo gevarieerde en complete lijst met keuzemogelijkheden op. Er zijn echter een aantal wijzigingen die, door bijvoorbeeld de wettelijke bouwvoorschriften, de welstandscommissie, de planning en organisatie van het bouwproces niet uitvoerbaar zijn. Tenzij anders omschreven in de maatwerklijst, kunnen de volgende wijzigingen in ieder geval niet worden uitgevoerd:

- Het casco (alle maten van het betonnen skelet; hoogte, breedte en diepte maten) van de woningtypes kan niet gewijzigd worden;
- het verplaatsen van schachten ten behoeve van elektra- en waterinstallaties is niet mogelijk.

9. Aandachtspunten

9.1 Maatwerk

Alleen schriftelijke afspraken die als zodanig door de woonconsultant zijn bevestigd en getekend retour zijn gestuurd, worden door de aannemer 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.

9.2 Wijzigingen

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 contract stuk waar rechten aan ontleend kunnen worden. De contractstukken zijn de koop-/aannemingsovereenkomst, verkooptekeningen en de verkoopbrochure.

Wij dienen een voorbehoud te maken ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en nutsbedrijven.

Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de 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 der partijen enig recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten.

De op de tekening aangegeven en in de omschrijving genoemde maten zijn “circa” maten.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de ons laatste bekende gegevens van de Gemeente Den Haag. Wijzigingen hierop vallen buiten de aansprakelijkheid van Waal.

10. Opleveringsprocedure van de woning

10.1 Kijkmiddagen

Tijdens de bouw worden er diverse kijkmiddagen georganiseerd. De dagen en tijdstippen worden nader bekend gemaakt.

10.2 Voorschouw

Ongeveer 4 weken 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 plaats. Deze kan de koper zelf uitvoeren aan de hand van een checklist. Deze checklist levert u na de voorschouw weer in. Wij streven er naar de door u genoteerde punten zoveel mogelijk voor de oplevering te verhelpen.

Ongeveer 2 weken voor de oplevering ontvangt u de laatste facturen voor de bouwtermijnen en de kosten voor het gerealiseerde maatwerk. Deze facturen dienen voor de oplevering te zijn bijgeschreven op de bankrekening van Waal. Houdt u er rekening mee dat deze facturen op tijd worden voldaan, anders kan de sleuteloverdracht niet plaatsvinden (zie hoofdstuk betalingen).

10.3 Oplevering

Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering van de woning wordt u schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering.

Bij de oplevering wordt een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierop kunnen eventuele gebreken c.q. tekortkomingen worden vermeld. Het proces-verbaal is een juridisch stuk. Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis, dan adviseren wij u de opname van het proces-verbaal van uw woning, die tot de oplevering leidt, door deze organisatie te laten begeleiden.

De woning wordt “stofzuigschoon” opgeleverd. Glas, tegelwerk, keukenmeubilair en het sanitair worden schoongemaakt en ontdaan van cementresten. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Gaarne vragen wij nog speciale aandacht voor het glas in uw woning omtrent de reiniging ervan. Tenminste tweemaal per jaar dienen ramen en kozijnen te worden gereinigd. Dit is niet alleen nodig voor een schone indruk maar vooral ook voor het behoud van constructie en materialen.

Bij het reinigen van het glas dient u rekening te houden dat zand een schurend effect heeft en krassen op het glas kan veroorzaken. Voordat u het glas met een spons reinigt is het dus aan te bevelen om eventueel aanwezig zand met veel water af te spoelen of te spuiten. Hiervoor kunt u gebruik maken van een tuinslang met autoborstel. Voorts is het van belang om het glas niet te reinigen met schurende of agressieve middelen. De schurende middelen kunnen krassen veroorzaken op glas, aluminium en kunststof. Neutrale vaatwasmiddelen zijn geschikt voor het reinigen van alle soorten ramen en deuren (dus niet de middelen voor de vaatwasmachine). Altijd afspoelen met schoon water.

Let u bij oplevering van uw woning goed op krassen in het glas. Krassen welke na oplevering worden gesignaleerd door de bewoners vallen te allen tijde buiten de verantwoording van de aannemer.

11. Betalingen

De facturatie van de termijnen en het maatwerk zal via Waal plaatsvinden.

De termijnen worden conform de termijnregeling in de koop-/aannemingsovereenkomst aan u gefactureerd (bij werkzaamheden gereed). Op deze factuur brengen wij de reeds vervallen termijnen in rekening met verzoek tot betaling, welke dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum. Hierbij zijn twee mogelijkheden tot betaling:

- U betaalt met “eigen” geld en betaalt de factuur binnen 14 dagen na factuurdatum;
- 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, zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Zorg dat u altijd een kopie van de factuur bewaart voor uw eigen administratie.

De eerste maatwerkfactuur zal pas na ontvangst van de voor akkoord ondertekende maatwerkofferte aan u worden verzonden. Indien u maatwerk 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 voor het transport bij de notaris. 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 gelijk betalen.