

# KOPERSINFORMATIE



# KOPERSINFORMATIE

## DE GOEDE REE FASE 2b 24 APPARTEMENTEN SOMMELSDIJK

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](mailto:info@waal.nl)  
i. [www.waal.nl](http://www.waal.nl)

Vlaardingen, 19 oktober 2021

Beste (potentiële) koper,

Bedankt voor uw interesse in een woning in het project De Goede Ree te Sommelsdijk. 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, is uw woning digitaal te bekijken en worden uw wensen besproken.

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

Directie en medewerkers Waal

## INHOUDSOPGAVE KOPERSINFORMATIE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Projectgegevens</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2. Algemene informatie</b>   | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>3. Woningborg garantie- en waarborgregeling</b>                                      | <b>5</b>  |
| 3.1 GARANTIE EN WAARBORGREGELING  | 5         |
| 3.2 BEPERKTE GARANTIE   | 5         |
| <b>4. Klantgericht bouwen</b>   | <b>6</b>  |
| <b>5. Woonconsultant</b>  | <b>7</b>  |
| 5.1 ÉÉN AANSPREEKPUNT   | 7         |
| 5.1 WONINGDOSSIER   | 7         |
| 5.2 TELEFONISCHE BEREIKBAARHEID   | 7         |
| <b>6. Opties / wijzigingen</b>  | <b>9</b>  |
| 6.1 KOPERSOPTIES  | 9         |
| 6.2 BEPERKINGEN EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES OPTIES / WIJZIGINGEN                        | 9         |
| <b>De financiële consequenties van de opties worden op de volgende manier berekend:</b> | <b>10</b> |
| 6.3 VAN OFFERTE NAAR OPDRACHT   | 11        |
| 6.4 SLUITINGSDATA   | 12        |
| 6.5 FACTURERING   | 13        |
| 6.6 VOORBEHOUD CONTRACTSTUKKEN  | 13        |
| <b>7. Inrichting keuken, badkamer en toilet</b>   | <b>14</b> |
| 7.1 KEUKEN  | 14        |
| 8.1 KEUKEN VIA DERDEN   | 14        |
| <b>9. Informatievoorziening en bezoeken bouw</b>  | <b>15</b> |
| 9.1 NIEUWSBRIEVEN   | 15        |
| 9.2 KIJKMIDDAGEN  | 15        |
| <b>10. Opleveringsprocedure van de woning</b>   | <b>17</b> |
| 10.2 VOORSCHOUW   | 17        |
| 10.1 INFORMATIEVOORZIENING OVER OPLEVERING  | 17        |
| 10.3 OPLEVERING   | 17        |
| <b>11. Betalingen</b>   | <b>19</b> |

## 1. Projectgegevens

### OPDRACHTGEVER

BPD Ontwikkeling B.V.  
Regio Zuid-West  
Poortweg 2  
2612 PA Delft



### HOOFDAANNEMER

Waal  
Postbus 165  
3130 AD Vlaardingen



010 - 248 28 28  
[www.waal.nl](http://www.waal.nl)

### ARCHITECT

Architectenbureau Born BV BNA  
Oudlandsedijk 13  
3245 LG Sommelsdijk

[www.bornarchitecten.nl](http://www.bornarchitecten.nl)



### GARANTIE- EN WAARBORG

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

0182 - 58 00 04  
[info@woningborg.nl](mailto:info@woningborg.nl)  
[www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)



### MAKELAARS

LiVastGo Makelaardij  
Hoflaan 69  
3241 GK Middelharnis

0187 – 84 92 28  
[info@livastgo.nl](mailto:info@livastgo.nl)  
[www.livastgo.nl](http://www.livastgo.nl)



Krieger & Witte Makelaars  
Sperwer 1  
3245 VP Sommelsdijk

0187 - 218 008  
[info@kwmakelaars.nl](mailto:info@kwmakelaars.nl)  
[www.kwmakelaars.nl](http://www.kwmakelaars.nl)



BPD Ontwikkeling  
Verkoopadviseur Louise Platter  
[l.platter@bpd.nl](mailto:l.platter@bpd.nl)  
06-53994393



**NOTARIS**

Verzijl Notarissen  
Sportlaan 7  
3223 EV HELLEVOETSLUIS



0181 – 318 088  
[info@verzijl-notarissen.nl](mailto:info@verzijl-notarissen.nl)  
[www.verzijl-notarissen.nl](http://www.verzijl-notarissen.nl)

**KEUKENSHOWROOM**

Tieleman Keukens  
Korendreef 15  
3241 AS Middelharnis



0187 – 602 555  
[www.tielemankeukens.nl](http://www.tielemankeukens.nl)

**SANITAIRSHOWROOM**

Van Munster Zwijndrecht  
Fruiteniersstraat 1A  
3334 KA Zwijndrecht



VAN MUNSTER  
B A D K A M E R S

078 – 610 09 13  
[showroomzwijndrecht@vanmunster.nl](mailto:showroomzwijndrecht@vanmunster.nl)  
[www.vanmunster.nl](http://www.vanmunster.nl)

**TEGELSHOWROOM**

Tegelidee  
Argon 23  
4751 XC Oud-Gastel



078 – 691 39 48  
[info@tegelidee.nl](mailto:info@tegelidee.nl)  
[www.tegelidee.nl](http://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 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 geheel naar wens, snel en efficiënt, een duurzaam nieuw thuis.

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

Wij stellen alles in het werk om uw verwachtingen waar te maken. Onze projectleiding houdt voortdurend het oog op de kwaliteitsaspecten. Zij geeft tevens adviezen over de technische installaties en onderzoekt de bouwfysische eigenschappen van alle toegepaste materialen.

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-/aannemingssom te betalen. Deze overeenkomst wordt de koop-/aannemingsovereenkomst genoemd. Met (bouwer) Waal sluit u de aannemingsovereenkomst af, de koopovereenkomst sluit u met ontwikkelaar BPD Ontwikkeling.

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

### 2.2 Verzekeringen

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

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

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

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architecten- en constructeur honoraria;
- notarishonorarium in verband met transportakte;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeenteleges i.v.m. het verkrijgen van de bouwvergunning;
- BTW (thans 21%, eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- badkamer en toilet;
- bodembron, warmtepomp en voorraadvat warm water

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

Niet bij de koopsom zijn inbegrepen:

- gemeentelijke heffingen;
- alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- aansluit- en abonnementskosten data-aansluitingen;
- rente over de grond vanaf het vervallen van de opschortende voorwaarden;
- rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten;
- tuininrichting
- keukeninrichting.

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

#### **2.4 Aansluitingen Nutsbedrijven**

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

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

#### **2.5 Termijnregeling**

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

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



### 3. Woningborg garantie- en waarborgregeling

#### 3.1 Garantie en Waarborgregeling

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

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

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

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

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

#### 3.2 Beperkte garantie

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

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

Een huis is meer dan alleen een huis; een huis laat zien wie u bent. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst bieden we u daarom de mogelijkheid 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 geïnterviewd en uitgewerkt.

### 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 het woningdossier 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 woningdossier 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.*

### 5.1 Woningdossier

Voor aanvang van het traject ontvangt u van uw woonconsultant per mail toegang tot een persoonlijk, online woningdossier van homeDNA. Het woningdossier is dé plek voor u om informatie over uw woning in te zien en te communiceren met uw woonconsultant. U kunt bijvoorbeeld de verkoopdocumenten van uw woning inzien en ook de plattegrond en -offerte ontvangt u via het woningdossier.

U kunt via het woningdossier op een gemakkelijke manier een bericht sturen aan uw woonconsultant. Hij/zij beantwoordt uw vragen weer via het woningdossier. U heeft hier altijd een overzicht van alle communicatie. Daarnaast kunt u uw keuzen via het dossier in opdracht geven en ook uw keuze voor bijvoorbeeld luxe binnendeuren geeft u hier door.

### 5.2 Telefonische bereikbaarheid

Mocht u naast het contact via het woningdossier behoefte hebben uw woonconsultant telefonisch te spreken dan kan dit natuurlijk ook. Om u zo goed en zo snel mogelijk te woord te kunnen staan, hebben wij een aantal vaste momenten in de week waarop wij telefonisch bereikbaar zijn. Dit geeft ons de mogelijkheid de overige tijd efficiënt te gebruiken voor de gesprekken, de verwerking ervan en de terugkoppeling aan u. Wij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Waal: 010 – 248 28 28.

Voor De Goede Ree - Fase 2b wordt een vaste woonconsultant aangesteld. Hij/zij zal contact opnemen voor het gesprek via het woningdossier en u informeren over zijn/haar bereikbaarheid. Natuurlijk geldt dat urgente vragen zo snel als mogelijk worden opgepakt, ook buiten de telefonische bereikbaarheid om. Het heeft de voorkeur dat u uw vragen/opmerkingen via het woningdossier stelt aan de woonconsultant, zo kunnen wij het beste overzicht houden op alle vragen.

## 6. Opties / wijzigingen

### 6.1 Kopersopties

Bij het project De Goede Ree Fase 2B is het binnen de aangegeven kaders mogelijk een aantal wijzigingen aan te brengen in uw toekomstige woning. Om u een indruk te geven van de mogelijkheden, is een optielijst opgesteld. De opties uit de optielijst kunt u in het gesprek met uw woonconsultant bespreken. Eventuele wensen die niet zijn opgenomen in de optielijst, 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.

**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, pagina **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**, 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 welstandscommissie en de planning en organisatie van het bouwproces niet (technisch) uitvoerbaar is. Voor dit project gelden de volgende voorwaarden:

- Het is niet mogelijk de hoofddraagconstructie en constructieve wanden aan te passen;
- Het vergroten/verkleinen van sparingen in betonwanden is niet mogelijk;
- 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 en de technische ruimte 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 niet mogelijk. De aangegeven posities op de verkooptekening zijn indicatief en worden in de verdere technische uitwerking van het project vastgesteld.;
- Gevelwijzigingen (ramen, deuren, balkons etc.) zijn niet mogelijk in verband met welstandseisen en reeds vergunde ontwerptekeningen. Toekomstige wijzigingen na oplevering zijn in vele gevallen vergunningsplichtig.;
- Het verplaatsen van badkamer en toilet is niet mogelijk;
- Het wijzigen van het leidingwerk in de badkamer en/of toilet is beperkt mogelijk. Gewenste aanpassingen worden altijd vooraf technisch beoordeeld door de installateur;
- Het wijzigen van de keukenopstelling of het leidingwerk in de keuken is mogelijk via projectshowroom Tieleman Keukens;
- Bij Tieleman Keukens kunt u voor de keukenaansluitingen uw gewenste posities bepalen tegen vooraf vastgestelde prijzen;
- Bij een keuken via derden kunt u het leidingwerk voor de riolering, warm- en koud water niet wijzigen;
- De keuken kan niet naar de andere zijde van de ruimte verplaatst worden i.v.m. 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 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).
- Aan het verplaatsen van aanwezige elektrapunten zijn kosten verbonden;
- De vloerverwarming in de keuken wordt niet gewijzigd bij een andere keukenopstelling dan standaard. Dit betekent dat mogelijk een deel van de (laag temperatuur) vloerverwarming

onder de keukenopstelling door loopt.

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

.

**De financiële consequenties van de opties 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.

# Klantreis maatwerktraject

| Koper   |   | Waal   |                                | Partners   |
|---|---|--|--------------------------------|--|
| Start verkoop   | AAN-KOOP WONING + BOUW-KUNDIGE OPTIES                 | Optioneel:<br>Kennis-makings-avond   | Voor-bereiden gesprek          |  |
| Maatwerkgesprek met Woonconsultant Waal   | Mogelijkheden bespreken maatwerk elektra en showrooms |   |                                |  |
| Doorgeven definitief maatwerk   | CONCEPT MAAATWERK-TEKENINGEN EN - OFFERTE NAAR KOPER  |  |                                |  |
| SLUITINGS-DATUM MAAATWERK   |   | Verwerken maatwerk   | Controle ronde Waal & Partners |  |
| DEFINITIEVE MAAATWERK-TEKENINGEN EN BEVESTIGING NAAR KOPER                        |   |  |                                |  |
|  |   |  |                                |  |
| UITERLIJKE RETOUR-DATUM ONDER-TEKENDE MAAATWERK-TEKENINGEN EN BEVESTIGING         |   |  |                                |  |
|   |   |  | Start werk-voor-bereiding      |  |

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

**leefid**<sup>®</sup>  
Bouwen aan idealen

### 6.3 Van offerte naar opdracht

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

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

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.

### 6.4 Sluitingsdata

De sluitingsdata zijn belangrijke momenten in het proces. In het gehele proces zijn een aantal ijkmomenten waarvóór u uw keuzes dient te maken. Bij De Goede Ree - Fase 2b zijn twee sluitingsdata van toepassing (de exacte data worden nader bepaald en door de woonconsultant aan u gecommuniceerd):

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



## 6.5 Facturering

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

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

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

## 6.6 Voorbehoud contractstukken

De verkoopbrochure 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 voortvloeiend 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 zogenoemd 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

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. Op de verkooptekening zijn de basis aansluitpunten aangegeven op een standaard positie.

#### **Keuken via Tieleman Keukens**

Waal is voor De Goede Ree - Fase 2b een samenwerking aangegaan met Tieleman Keukens. Indien u dit wenst, kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom van Tieleman Keukens: Tieleman keukens heeft voor u een interessante projectaanbieding!

### 8.1 Keuken via derden

Indien u via een andere keukenshowroom dan projectshowroom Tieleman Keukens een keuken uitzoekt, dan wordt het leidingwerk in de keuken op standaard posities afgedopt opgeleverd. Het leidingwerk kan niet worden aangepast voor oplevering (behoudens de keuzen uit de optielijst). Indien het standaard leidingwerk voor uw gewenste keukenindeling moet worden aangepast, dan dient u hier na oplevering zelf zorg voor te dragen.

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

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

#### Aandachtspunten

Voor een keuken via derden dient u na oplevering zelf zorg te dragen voor het (laten) aanbrengen van een keukeninrichting en het aansluiten op de water-, riolerings- en elektraleidingen. Tevens dient u rekening te houden met de benodigde elektagroepen, aardlekbeveiligingschakelaars en een eventuele hoofdschakelaar in de meterkast. De volledige keukeninstallatie wordt afgedopt op standaard positie zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Bij wijzigingen aan het standaard leidingwerk vervalt de Woningborg garantie.

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

- Alle 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.

## 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 het woningdossier 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 nieuwsbrief in het woningdossier. Tijdens een kijkmiddag krijgt u de kans (samen met uw nieuwe buren) 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 zijn niet toegestaan op de bouwplaats.

Eventuele vragen naar aanleiding van de kijkmiddag kunt u het beste via een bericht in het woningdossier 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



Figuur 2 | Klantreis Bouwfase

## 10. Opleveringsprocedure van de woning

### 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 plaats. 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.

### 10.1 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 <b>kwartaal</b>                         |
| - Tussen 3 en 1 maanden voor oplevering | prognose <b>maand</b>                            |
| - 2 weken voor oplevering               | <b>datum en tijdstip</b><br>(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.

### 10.3 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 plaats.

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.

## 11. Betalingen

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

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

Hierbij zijn twee mogelijkheden tot betaling:

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

De eerste maatwerkfactuur zal na ontvangst van de voor akkoord ondertekende maatwerkdocumenten 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 voordat het transport bij de notaris heeft plaatsgevonden. Bij het transport neemt de notaris de facturen van deze vervallen termijnen mee in het transport. Let wel op dat (bouw)rente over de periode van het vervallen van de termijn en transportdatum wordt berekend. Indien u een deel van de woning financiert met 'eigen middelen' kunt u deze facturen wel direct betalen.

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