



KOPERSINFORMATIE

WAEZICHT | 64 APPARTEMENTEN | 'S-GRAVENZANDE

02-09-22

project wordt gerealiseerd door:





BESTE (POTENTIËLE) KOPER,

Wij zijn blij met uw interesse in een woning in het project Waelzicht in 's-Gravenzande. Natuurlijk hopen wij dat uw interesse een vervolg krijgt: in de vorm van de aankoop van een woning. In dat geval breekt er een drukke tijd aan. Een spannende tijd ook: in een korte periode moet u veel keuzes maken en van alles regelen. Contractuele zaken, de financiële kant van uw aankoop, het naar wens indelen van uw woning met een keuken, sanitair en tegelwerk. Vanaf het moment van aankoop tot de oplevering kunt u rekenen op persoonlijke begeleiding van uw eigen woonconsultant. De woonconsultant heeft enige voorbereidingstijd nodig. Wij vragen uw geduld en verzoeken u, uw vragen te bundelen en voorafgaand aan het optiegesprek via het woningdossier te stellen.

Deze kopersinformatie begeleidt u in het keuze- en bouwproces. Enige tijd na de aankoop van de woning nodigen wij u uit voor een informatieavond (u hoeft na aankoop dus niet zelf contact op te nemen). Daarna ontvangt u een uitnodiging voor een individueel kopersgesprek met de woonconsultant. In dit gesprek krijgt u antwoord op al uw vragen en bespreken wij samen uw woonwensen. Neem dit document daarom zorgvuldig door; zo kent u de procedures en de mogelijkheden.

Succes met uw beslissing. Wij hopen dat u vooral een plezierige tijd tegemoet gaat om van een huis uw thuis te maken.

Met vriendelijke groet,

WOONCONSULTANTS WAAL

INHOUDSOPGAVE KOPERSINFORMATIE

1	PROJECT GEGEVENS	1	5	KEUZETRAJECT	10	9	CASCO OPLEVERINGEN	23
				Klantreis Kiezen	11		Keuken via derden	24
				Sluitingsdata	12		Casco badkamer en toilet	25
				Opties	12		Inmeetdag	25
				Beperkingen en financiële consequenties opties	13			
2	KENNISMAKING MET UW BOUWER: WAAL	2		Van optiekeuze naar opdracht	14	10	INFORMATIEVOORZIENING EN BEZOEKEN BOUW	26
				Facturering	15		Klantreis Bouwen en oplevering	27
3	ALGEMENE INFORMATIE	3	6	WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	16		Nieuwsbrieven	28
	Met elke stap dichterbij uw nieuwe woning	4		Een woning met garantie	27		Kijkmiddagen	28
	Aankoop	5		Beperkte garantie	18			
	Vrij op naam (V.O.N.)	5	7	KLANTGERICHT BOUWEN	19	11	OPLEVERINGSPROCEDURE VAN DE WONING	29
	Aansluitingen nutsbedrijven	5					Voorschouw	30
	Termijnregeling	6					Informatievoorziening over oplevering	30
	Voorbehoud contractstukken	7					Oplevering	31
4	UW EIGEN WOONCONSULTANT, VOOR VRAGEN EN GOED ADVIES	8	8	INRICHTING KEUKEN, BADKAMER EN TOILET	20		Verzekeringen	32
	Wat doet uw woonconsultant allemaal?	9		Keuken	21		Na oplevering	32
	Een eigen woningdossier	9		Badkamer en toilet	22	12	BETALINGEN	33
	Ook telefonisch bereikbaar	9						

1 PROJECTGEGEVENS



PROJECTONTWIKKELAAR

Waelzicht B.V.
www.dijckerhoek.nl

WUBBEN.CHAN
 architecten

ARCHITECT

Wubben.Chan architecten
www.wubbenchan.nl/architecten



NOTARIS

Westport Notarissen
Galgepad 21
2671 MV Naaldwijk

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

keuken
VISION

KEUKENSHOWROOM

KeukenVision Naaldwijk
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP Naaldwijk

0174 - 627 008
www.keukenvision.nl



HOOFDAANNEMER

Waal
Schiedamsedijk 22
3134 KK Vlaardingen

010 - 248 28 28
www.waal.nl



GARANTIE- EN WAARBORG

Woningborg B.V.

0182 - 58 00 04
info@woningborg.nl
www.woningborg.nl



MAKELAAR

Malkenhorst makelaars
Koningstraat 9
2671JS Naaldwijk

0174 - 628 628
www.malkenhorstmakelaars.nl

2 KENNISMAKING MET UW BOUWER: WAAL



Bent u van plan een woning te kopen in het project Waelzicht in 's-Gravenzande? Ongetwijfeld bent u dan ook benieuwd naar het bouwbedrijf achter het project. Aangenaam: Waal. Wij zijn een bedrijf met woningbouw als specialisatie. Onze projecten komt u tegen in een grote cirkel rond Vlaardingen, de plaats waar wij gevestigd zijn.

Met ongeveer 130 medewerkers zijn wij een middelgroot bouwbedrijf. Per jaar leveren wij tussen de 500 á 700 woningen op, van eengezinswoningen tot appartementen. Woningen waarvoor wij zelf de projectontwikkelaar zijn en woningen die wij realiseren voor derden. Alle belangrijke disciplines hebben wij in eigen huis: de conceptontwikkeling, de engineering, de werkvoorbereiding en vooral de uitvoering. Daarvoor staan onze eigen vaklieden klaar, met de hulp van vaste onderaannemers.

Ons bedrijf heeft een historie van 60 jaar, maar veel liever kijken wij vooruit. Wij gebruiken innovatieve technieken, wij ontwikkelen bouwconcepten waarin kopers veel vrijheid hebben. En wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Projecten die wij opleveren, zijn voorbereid op een energiezuinige toekomst.

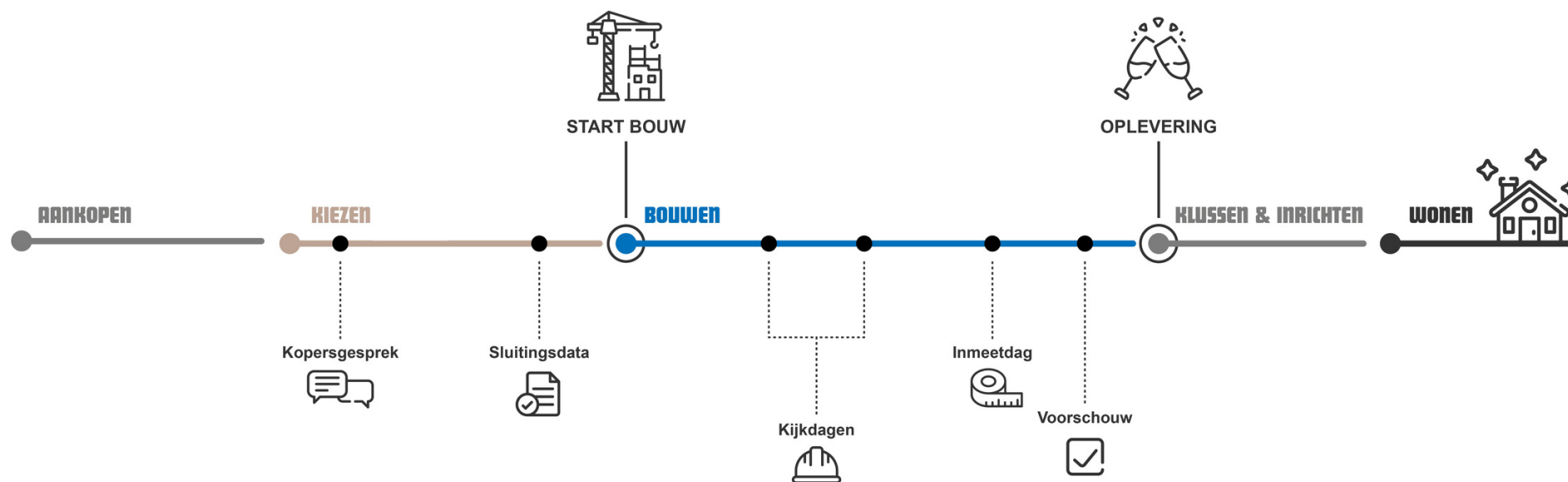
Goed om te weten dat u niet met de eerste de beste bouwer te maken heeft. Reken erop dat wij ook aan uw woning alle aandacht besteden!

3 ALGEMENE INFORMATIE



MET ELKE STAP DICHTERBIJ UW NIEUWE WONING

Als u het appartement heeft aangekocht, dan zijn dit de stappen die u neemt tot u er echt gaat wonen.



AANKOOP

De aankoop van uw woning wordt vastgelegd in twee overeenkomsten. De eerste is de koopovereenkomst die u sluit met ontwikkelaar Waelzicht. Daarmee koopt u het perceel (appartementenrecht) waar de woning op komt te staan. De andere is de aannemingsovereenkomst: de verplichting voor Waal uw woning te bouwen. Door het ondertekenen van de overeenkomsten gaat u akkoord met de betaling van de koop- en aanneemsom.

Na de ondertekening ontvangen beide partijen een exemplaar. Eén exemplaar gaat naar de notaris die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt. De makelaar en Woningborg ontvangen een digitale kopie van de twee overeenkomsten.

VRIJ OP NAAM (V.O.N)

U koopt uw woning vrij op naam. Dit betekent: alle kosten die te maken hebben met het kopen van een woning zijn bij de koopsom inbegrepen:

- grondkosten
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging
- honorarium architect en constructeur
- honorarium notaris voor de transportakte
- makelaarscourtage en verkoopkosten
- gemeenteleges om de bouwvergunning te verkrijgen
- btw (21%, een eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- badkamer en toilet conform technische omschrijving
- eenmalige aansluitkosten bij een aanbieder van water, riool, elektra en stadsverwarming
- Woningborg-premie om het Garantiecertificaat te verkrijgen

Niet bij de koopsom zijn inbegrepen:

- gemeentelijke heffingen
- alle kosten om de woning te financieren
- aansluit- en abonnementskosten van data-aansluitingen
- rente over het appartementsrecht vanaf het vervallen van de opschortende voorwaarden
- rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst al zijn vervallen
- keukeninrichting
- meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten
- notaris- en kadasterkosten voor (het verlengen van) uw hypotheek
- onderzoeks- en advieskosten m.b.t. individuele opties

AANSLUITINGEN NUTSBEDRIJVEN

Vóór de oplevering sluit Waal uw woning aan op het waterleiding-, elektra- en rioleringsnet en HVC stadsverwarming. De aanlegkosten hiervan zijn bij de koopsom inbegrepen. De glasvezelkabel wordt in de meterkast aangesloten (en indien van toepassing ook de CAI-kabel). Het afsluiten van een abonnement bij een aanbieder regelt u zelf. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

Vooruitlopend op de oplevering sluit Waal een contract voor de levering van energie voor het project af. 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 naar keuze.

TERMIJNREGELING

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen. In de aannemingsovereenkomst vindt u terug wanneer een termijn vervalt. Elke termijn is gerelateerd aan het stadium waarin het bouwproces verkeert. Steeds als een deel van uw woning gereed is, wordt de omschreven termijn in rekening gebracht. Hieronder vindt u een overzicht van de termijnregeling. Betaal uw termijnen op tijd, zo voorkomt u bouwrente.

LET OP

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

Omschrijving termijn

Stand van het werk

Start van de bouw	Zodra de bouw van het hoofdgebouw begint. De eerste termijn wordt gefactureerd zodra met de grondwerkzaamheden is gestart.
Ruwe laagste vloer gebouw	De allerlaagste ruwe vloer van het hoofdgebouw is gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe vloer privé-gedeelte	De ruwe vloer van het privé-gedeelte is gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Buitengevel privé-gedeelte	Het (halfsteens) metselwerk - exclusief voegwerk, inclusief (stel)kozijnen en exclusief beglazing - is gereed/gemonteerd bij het privé-gedeelte.
Dak hoofdgebouw waterdicht	De bitumineuze dakbedekking op het hoofdgebouw is aangebracht. De liftschachtopbouw(en) is/zijn voorzien van waterdichte afwerking.
Dekvloer gereed	De afwerkvloer (dekvloer) op de vloer van het privé-gedeelte is gereed.
Stuc-, spuit- en tegelwerk	Het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk is aangebracht in het gehele privé-gedeelte (dit geldt ook als u kiest voor het laten vervallen van spuitwerk).
Oplevering	Te declareren bij oplevering van het privé-gedeelte, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht (het bedrag moet op de dag van oplevering op de rekening van Waal staan).

VOORBEHOUD CONTRACTSTUKKEN

De verkoopbrochure is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld, aan de hand van tekeningen van de architect en de adviseurs van dit plan.

De brochure is echter geen contractstuk waar u rechten aan kunt ontlenen. De officiële contractstukken zijn de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen bijlagen zoals verkooptekeningen, de technische omschrijving, de optielijst en deze kopersinformatie.

De contractstukken kunnen veranderen als de overheid en nutsbedrijven andere eisen stellen. Ook is het mogelijk dat Waal andere materialen moet gebruiken dan in de technische omschrijving staan. Bijvoorbeeld omdat de oorspronkelijke materialen niet of niet tijdig leverbaar zijn. Waal mag tijdens de (af)bouw het plan wijzigen als het noodzakelijk is voor de uitvoering. Wel mogen deze wijzigingen niet ten koste gaan van de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning.

Wijzigt er iets, dan heeft geen van beide partijen recht op het verrekenen van mindere of meerdere kosten. In zo'n geval krijgt u tijdig bericht, in de vorm van een zogenoemd wijziging koperscontractstukken/erratum. Dit document vervangt wat in de verkoopdocumentatie is aangegeven. Het is daarmee leidend voor de uitvoering van uw woning en geeft geen recht op enige reclamatie.

De maten op de verkoop- en optietekening zijn 'circa-maten'. Kleine afwijkingen die kunnen ontstaan in het bouwproces zijn voorbehouden. Voor onderdelen die afwijken van de verkooptekeningen is de verkooptekening leidend ten opzichte van de optietekening.

4 UW EIGEN WOONCONSULTANT, VOOR VRAGEN EN GOED ADVIES

Iedereen die weleens een woning heeft gekocht weet: er komt heel veel bij kijken. Ook bij Waal. Alleen merkt u daar als koper veel minder van. Zodra u de handtekening heeft gezet, staat één van onze woonconsultants voor u klaar. Met een helder antwoord op al uw vragen en een goed advies op alle beslistmomenten.

Keuzes genoeg immers die u straks gaat maken, om uw woning naar uw eigen idee aan te passen en in te delen. Dan is het plezierig dat u kunt terugvallen op de expertise van een woonconsultant die u helpt uw woonwensen te realiseren. En zo heeft u nog maar één aanspreekpunt, voor alle vragen die met uw aanstaande woning te maken hebben.

WAT DOET UW WOONCONSULTANT ALLEMAAL?

- U heeft nog maar één contactpersoon voor al uw vragen over het bouwproces.
- U kunt erop rekenen dat uw woonconsultant alle informatie over en weer in goede banen leidt.
- Uw woonconsultant zorgt dat uw woonwensen worden meegenomen in de optietekeningen en het kostenoverzicht.
- Uw woonconsultant houdt u op de hoogte van de voortgang: tijdens een kopersinformatieavond, via kijkmiddagen op de bouw en via nieuwsbrieven.

Heeft u de beslissing genomen om een woning te kopen? Dan kunt u een uitnodiging verwachten voor een kopersgesprek. Dit is hét moment om kennis te maken met uw woonconsultant en uw woonwensen te bespreken. Ook krijgt u alle informatie over het proces. Uw woonconsultant legt u uit welke keuzemogelijkheden en opties er zijn. Een slimme tip: bereid het gesprek thuis alvast goed voor en maak een lijstje van al uw woonwensen. In de regel komt uw woonconsultant binnen twee weken na het eerste gesprek met de antwoorden op al uw vragen.

EEN EIGEN WONINGDOSSIER

Om het voor u overzichtelijk te houden, krijgt u toegang tot uw woningdossier (homeDNA): een online dossier waarop u alle informatie over uw woning terug kunt vinden. Handig, want zo blijft alles wat maar met uw woning te maken heeft op één plek: 24/7 toegankelijk via internet. U vindt er alle verkoopdocumenten van uw woning en u kunt opties uit de optielijst doorgeven. De optietekening en de optiebevestiging krijgen daarna een plaats in uw eigen woningdossier. Daarnaast kunt u bijvoorbeeld via het dossier ook de opdracht voor andere binnendeuren geven.

Via het woningdossier kunt u ook heel eenvoudig informatie uitwisselen met uw woonconsultant. Zoals een berichtje sturen of een vraag stellen. Via het woningdossier ontvangt u ook weer een reactie terug. Ook alle communicatie over en weer blijft dus in één hand.

OOK TELEFONISCH BEREIKBAAR

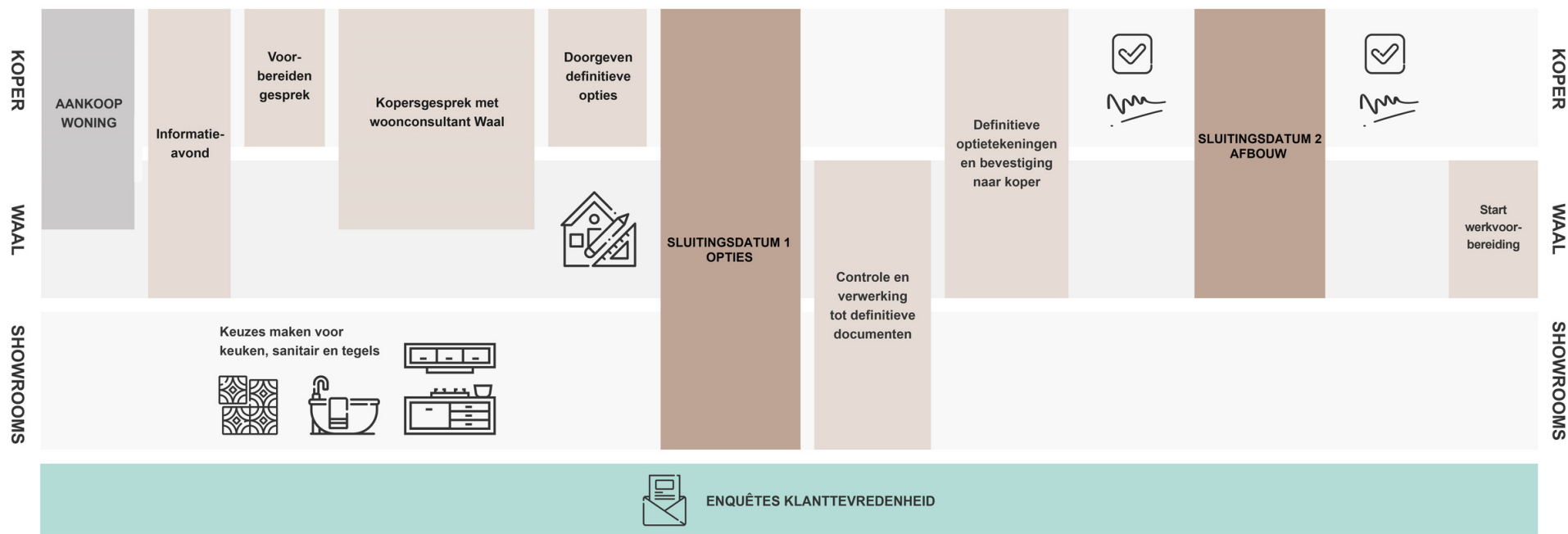
Misschien heeft u een keer een dringende vraag. Goed om te weten dat in dat geval uw woonconsultant ook 'gewoon' via de telefoon bereikbaar is. Eén telefoontje naar 010 248 28 28 en u wordt doorverbonden met uw woonconsultant. Even niet bereikbaar? Dan kunt u een telefoontje verwachten als hij of zij weer in de lucht is.

5 KEUZETRAJECT



KLANTREIS KIEZEN

Als u een appartement in het project Waelzicht koopt, zijn dit de stappen die u neemt om uw woonwensen te kiezen. Per stap is weergegeven wat u van Waal mag verwachten en wat Waal van u verwacht.



SLUITINGSDATA

De sluitingsdata zijn belangrijke momenten in het keuzetraject. In het gehele proces zijn een aantal uiterste momenten om keuzes te maken. Bij de appartementen van het project Waelzicht zijn twee type sluitingsdata van toepassing:

1. Sluitingsdatum Opties

Keuzes optielijst, keuken, pakketten voor sanitair en tegelwerk

2. Sluitingsdatum Afbouw

binnendeuren

In verband met een grote hoeveelheid woningen in Waelzicht worden de 64 appartementen in 3 delen gesplitst en krijgen deze delen een eigen sluitingsdatum voor sluitingsdatum 1 Opties. Voor welke data u uw keuzes dient door te geven krijgt u te horen via de woonconsultant. Voor de woningen op de begane grond (bouwnummers 1, 2, 33 en 34) zal de sluitingsdata als eerste zijn.

Tot de sluitingsdatum kunt u uw wensen voor de woning doorgeven en wijzigen. Tip: wacht niet tot de sluitingsdatum om keuzes door te geven aan uw woonconsultant, maar doe het meteen. Rond de sluitingsdata ontvangt uw woonconsultant altijd veel vragen tegelijk, waardoor een reactie soms langer kan duren.

Na de sluitingsdatum verwerkt uw woonconsultant uw keuzes tot een definitieve optietekening en wordt uw eigen bestelling compleet gemaakt met bijvoorbeeld de deurenbestelling en de keukenopdracht. Deze ontvangt u vervolgens ter controle en ondertekening.

Als u geen keuze doorgeeft voor de sluitingsdatum, gaat Waal er vanuit dat u geen opties wenst. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet meer mogelijk. Het is daarom belangrijk dat u in de periode tot de sluitingsdatum goed bedenkt wat u wilt. Zo heeft u de zekerheid dat uw wensen worden uitgevoerd.

OPTIES

Uw woonconsultant is uw persoonlijke begeleider bij het maken van keuzes voor uw toekomstige woning. Wilt u bijvoorbeeld extra elektrapunten of andere binnendeuren? Tijdens het kopersgesprek bespreekt de woonconsultant uw woning en uw woonwensen.

De gevarieerde optielijst geeft u een indruk van alle mogelijkheden, deze opties neemt u door met de woonconsultant in het kopersgesprek.

BEPERKINGEN EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES OPTIES

Uw woning maakt deel uit van een seriematig bouwproject. Daardoor is niet elke wijziging mogelijk, zoals wijzigingen die door de wettelijke bouwvoorschriften, de welstandscommissie en de planning en organisatie van het bouwproces niet (technisch) uitvoerbaar zijn.

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.
- U kunt geen leidingschachten verplaatsen.
- Het verplaatsen of wijzigingen van de meterkast en installaties is niet mogelijk.
- De technische installaties en de technische ruimte kunnen niet worden verplaatst.
- Het verplaatsen van de mechanische ventilatiepunten is niet mogelijk (de aangegeven posities op de verkooptekening zijn indicatief).
- Wijzigingen in de gevel (ramen, deuren, balkons, etc.) zijn niet mogelijk, behalve als dit als optie wordt aangeboden.
- Het verplaatsen van badkamer en toilet is niet mogelijk.
- Het casco opleveren van de badkamer of toilet is **niet** mogelijk.
- Het wijzigen van het leidingwerk in de badkamer en/of toilet is **niet** mogelijk. De toilet en de douchehoek kunnen ook niet verplaatst worden.
- Wijzigt u de indeling aan de hand van de optielijst (bijvoorbeeld het samenvoegen van slaapkamers), dan gelden de voorschriften van het Bouwbesluit voor voldoende daglicht en ventilatie.

Onderhandelen over de aangeboden prijzen is niet mogelijk.

De woning moet bij oplevering voldoen aan het Bouwbesluit (waar Woningborg op toetst). Als u zaken laat vervallen en dus voor minderwerk kiest, dan vallen die onderdelen niet langer onder de Woningborg-garantie, inclusief de daaruit voortvloeiende (in)directe (gevolg)schade. Meer hierover leest u in het hoofdstuk 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling'.

N.B. Kosten voor extra aardlekschakelaars of uitbreiding van de meterkast als gevolg van het toevoegen van elektra opties worden afzonderlijk van het keuzetraject in rekening gebracht.

Voor standaard opties, wijzigingen van de indeling en elektra opties vindt u de prijzen terug in de optielijst.

Wilt u de keuken wijzigen?

- 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.
- Bij KeukenVision kunt u de posities voor de keukenaansluitingen bepalen binnen de keukenzones. Hiervoor gelden vooraf vastgestelde prijzen. Deze keuzes kunt u maken tot sluitingsdatum Opties.
- Koopt u ergens anders de keuken, dan kunt u het leidingwerk niet wijzigen. Elektrapunten kunnen wel gewijzigd worden.

VAN OPTIEKEUZE NAAR OPDRACHT

In het kopersgesprek bespreekt uw woonconsultant uw keuzes met u. Ook kunt u vragen stellen over uw woning of de mogelijke opties. Tot de sluitingsdatum kunt u bepalen of u wijzigingen in de woning wilt aanbrengen.

Op basis van de optielijst bepaalt u welke wijzigingen u wilt doorvoeren in uw woning. U bestelt de gewenste opties via de bestellijst in uw woningdossier (homeDNA). De opties waarbij een specifieke positie doorgegeven moet worden geeft u u zelf aan op de optietekening voorzien van maatvoering. Deze optietekening kunt u via het woningdossier van homeDNA naar de woonconsultant sturen.

Vóór de sluitingsdatum rondt u uw keuzes bij de showrooms af, zodat zij tijdig uw definitieve keuze kunnen doorgeven aan uw woonconsultant.

Waal streeft ernaar u binnen enkele weken na de sluitingsdatum de definitieve optiedocumenten voor uw woning te sturen: de optietekening en de optiebevestiging. Na controle kunt u deze ondertekenen en geeft u opdracht aan Waal. Wij zorgen er weer voor dat uw wensen worden verwerkt in de uitvoering en worden doorgegeven aan de bouwpartners.

Het is van groot belang om de definitieve optiedocumenten 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.

Schriftelijke afspraken worden alleen door Waal in uitvoering genomen als deze door de woonconsultant zijn bevestigd en u deze tijdig getekend retour heeft gestuurd. Houd er rekening mee dat uw woning na het uitvoeren van wijzigingen in de afwerking en de indeling bij de oplevering nog altijd moet voldoen aan:

- de wettelijke eisen van het Bouwbesluit
- de eisen vanuit Woningborg
- de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving

Dit geldt niet voor de zaken die via minderwerkformulieren van Woningborg zijn uitgesloten van garantie (zie ook hoofdstuk 6).

FACTURERING

De eerste factuur voor 25% van de bouwkundige opties wordt na uw akkoord in rekening gebracht, conform de voorwaarden van Woningborg. De factuur voor de laatste termijn van 75% van de opties moet vóór de oplevering en de sleuteloverdracht van uw woning zijn voldaan.

Facturen ontvangt u van ons per e-mail met als afzender termijnen@waal.nl. Houd er rekening mee dat de eerste factuur als ongewenste e-mail in uw spambox terecht kan komen.

Is het totaal van uw opties zodanig dat u recht heeft op een retourbedrag? Dan ontvangt u vóór oplevering een creditfactuur voor 100% van het retourbedrag van Waal, samen met de laatste termijn van de aanneemsom. Deze creditfactuur kunt u verrekenen met de betaling van de laatste termijn van de aanneemsom.

6 WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING



EEN WONING MET GARANTIE

Waal bouwt het project Waelzicht onder de garantie van Woningborg, en daarmee ook uw woning. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen twee risico's:

- een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw.
- bouwkundige gebreken na oplevering.

U ontvangt het Woningborg-certificaat als het plan is geaccepteerd door Woningborg en vóór levering bij de notaris.

Een bouwonderneming kan zich niet zomaar inschrijven bij Woningborg. Daar gaat een toetsing op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid aan vooraf. Jaarlijks wordt dit opnieuw bekeken. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook kijkt Woningborg in de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst naar een eerlijke rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent het als u een huis met Woningborg-garantie koopt?

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan garandeert Woningborg de afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan stelt Woningborg u financieel schadeloos.
- De bouwonderneming is verplicht de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering te garanderen. Bij bepaalde ernstige gebreken loopt de garantietermijn zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Kan of wil het bouwbedrijf uw woning niet meer herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, moeten een model (koop-/) aannemingsovereenkomst gebruiken, met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting. Het modelcontract regelt de rechtsverhouding tussen de koper en de bouwonderneming. Uw rechten en plichten en die van het bouwbedrijf zijn evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer u het na oplevering van de woning niet eens bent over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

BEPERKTE GARANTIE

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

Laat u onderdelen via het keuzetraject vervallen (minderwerk)? Dan ontvangt u hiervoor een minderwerkformulier van Woningborg dat u bij het akkoord voor de definitieve opties ondertekent. U ontvangt daarna van Woningborg een aanhangsel bij uw Woningborg-certificaat. Hierop staan de onderdelen vermeld die uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie.

Opties kunt u alleen via Waal regelen. Anders heeft u geen recht op uw Woningborg-garanties; die gelden voor de garantieplichtige ondernemer.

7 KLANTGERICHT BOUWEN

Waal wil graag een woning bouwen die geheel naar uw wens is. Gedurende het bouwproces en na oplevering zijn wij benieuwd hoe u Waal heeft ervaren. Uw ervaringen toetsen wij door gebruik te maken van het platform van de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB).

Bouwend Nederland (de vereniging van bouw- en infrabedrijven) richtte in 2003 de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) op. Bouwbedrijven die bovengemiddeld presteren krijgen het SKB-keurmerk. Ook Waal heeft zo'n keurmerk. Het geeft kopers zekerheid dat de bouwer goed werk levert en het bedrijf tijdens de bouw goed met u communiceert. SKB controleert voortdurend de kwaliteit van het werk van de bouwer voor het behalen en behouden van het keurmerk. Uw mening en uw bevindingen tellen zwaar mee bij de beoordeling.

Daarom vraagt de stichting u om viermaal een kopersenquête in te vullen:

- na de aankoopfase
- na het keuzetraject
- na oplevering
- en enige tijd na oplevering van uw nieuwe woning

Door middel van rapportcijfers geeft u aan of u tevreden bent over de dienstverlening van Waal. Uw beoordeling kan gepubliceerd worden op Bouwnu.nl.

Waal stelt het op prijs als u ons werk beoordeelt. Met uw mening kunnen wij de kwaliteit van onze dienstverlening verder verbeteren.



8 INRICHTING KEUKEN, BADKAMER EN TOILET



KEUKEN

De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Op de verkooptekening staan de basisaansluitpunten op een standaard positie.

Keuken via KeukenVision

Waal werkt voor het project Waelzicht samen met KeukenVision Naaldwijk. De keukenshowroom neemt contact met u op voor het maken van een (vrijblijvende) afspraak. U kunt ook zelf contact opnemen om een bezoek te brengen aan de projectshowroom.

Als u via KeukenVision een keuken uitzoekt zorgt Waal voor de coördinatie. Zodra uw koop is afgerond, ontvangen wij de keukentekening. De posities van het leidingwerk verwerken wij op de optietekening van uw bouwnummer.

Tegelijkertijd verwerken wij extra installaties, bouwkundige wijzigingen en/of verplaatsingskosten (indien u afwijkt van de standaard positie) voor uw keuken. De keuken kan alleen verplaatst worden binnen de keukenzones die op tekening (in bezit van KeukenVision) zijn aangegeven. KeukenVision telt deze kosten bij elkaar op en geeft het totaalbedrag na uw akkoord door aan Waal. Deze kosten vindt u terug in de optiebevestiging.

Rond de inmeetdag en de oplevering heeft Waal contact met KeukenVision voor het inmeten van de keuken. De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst. KeukenVision maakt met u een afspraak en regelt de oplevering van de keuken. Heeft u nog opmerkingen na het monteren, dan meldt u deze rechtstreeks bij KeukenVision en niet bij Waal.

Ook betaalt u uw keuken rechtstreeks aan KeukenVision. De kosten van extra installaties of verplaatsingskosten factureert Waal via de opties.

The logo for KeukenVision features the word 'keuken' in a lowercase, sans-serif font above the word 'vision' in a similar font. The 'i' in 'vision' is red. The text is white and set against a dark rectangular background.

KEUKENSHOWROOM

KeukenVision Naaldwijk
Warmoezenierstraat 9
2671 ZP Naaldwijk

0174 - 627 008
www.keukenvision.nl

BADKAMER EN TOILET

Voor het sanitair is een basisopstelling uitgewerkt, de omschrijving vindt u terug in de Technische Omschrijving (TO) en een uitgebreid overzicht is opgenomen in de sanitair- en tegelwerkbrochure.

Voor het sanitair en tegelwerk in de badkamer en toilet heeft u de keuze uit drie sanitair- en tegelpakketten: Basis (standaard), Luxe en Excellent conform brochure. Bij de tegelpakketten heeft u binnen deze drie pakketten ook een aantal kleur- en tegelkeuzes voor het tegelwerk op de wand en vloer. Het is mogelijk om per ruimte voor het sanitair een ander pakket te kiezen dan voor het tegelwerk (bijvoorbeeld Sanitair Luxe en Tegelwerk Excellent). Het is niet mogelijk om sanitair- of tegelkeuzes uit het ene pakket te combineren/wisselen met een keuze uit een ander pakket. Uw pakketkeuze geeft u vóór de sluitingsdatum door via uw woningdossier.

Op het kantoor van Waal zijn monsters te bekijken om u een indruk te geven van de mogelijkheden. De woonconsultant nodigt u uit om deze te bekijken.

De indeling van badkamer en toilet is vast. Hierin kunnen geen wijzigingen worden aangebracht. De badkamer en toilet worden voor oplevering gerealiseerd, zodat u er direct gebruik van kunt maken wanneer u de sleutel van uw woning ontvangt. **Het is niet mogelijk om het toilet en/of de badkamer casco te laten opleveren.**

9 CASCO OPLEVERINGEN

Indien u ervoor kiest om onderdelen in uw woning casco op te laten laten leveren, dan kan het zijn dat de woning (waarschijnlijk) niet meer voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en/of aanvullende garantienormen van Woningborg. Het gevolg hiervan is dat u Waal niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen.

Laat u daarom deskundig adviseren over:

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden
- een correcte aansluiting op het door Waal opgeleverde werk

U ontvangt van uw woonconsultant een minderwerkformulier ter ondertekening met de betreffende gelimiteerde garantieregelingen van Woningborg.



KEUKEN VIA DERDEN

U kunt ook via een andere keukenshowroom een keuken uitzoeken. Dan wordt het leidingwerk in de keuken op standaard posities afgedopt. Het is niet mogelijk om leidingwerk te verplaatsen. Wel kunt u elektrapunten wijzigen door deze op tekening aan te leveren. We verwerken extra elektra installaties voor uw keuken tegen vooraf vastgestelde prijzen.

De keuken, zowel via KeukenVision als van derden, wordt altijd ná oplevering van de woning geplaatst.

Aandachtspunten

Koopt u elders een keuken? Dan bent u na oplevering zelf verantwoordelijk voor het (laten) installeren van de keuken en het aansluiten op de leidingen voor water, riolering en elektra. Houd ook rekening met de benodigde elektragroepen, aardlekbeveiligingschakelaars en een eventuele hoofdschakelaar in de meterkast. Alle apparatuur dient op een aparte groep aangesloten te worden (m.u.v. koelkast, vriezer en afzuigkap). De volledige keukeninstallatie wordt afgedopt op de standaard positie conform de verkooptekeningen.

Wat zijn aandachtspunten als u via derden uw keuken koopt?

- U zorgt zelf voor alle communicatie met uw keukenleverancier rond de inmeetdag en oplevering. Waal is hier niet bij betrokken.
- Een afzuigkap op basis van recirculatie. Er zijn geen afzuigpunten van het ventilatiesysteem in de keuken aanwezig waarop aangesloten kan worden.
- De beschikbare ruimte nabij een raamkozijn en de draairichting van ramen.
- Overige installatietechnische aspecten aangaande:
 - drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening
 - riolering
 - elektra
 - 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 voor:
 - tapcapaciteit
 - wachttijden
 - minimale watertemperaturen

CASCO BADKAMER EN TOILET

Bij de appartementen van Waelzicht is het casco opleveren van een badkamer en toilet **niet** mogelijk door de regelgeving van Woningborg. Waal moet bij oplevering namelijk garanties afgeven voor de waterdichtheid van de badkamer en het toilet. Bij een appartementencomplex dient rekening gehouden te worden met de belangen van en de risico's voor alle appartementseigenaren.

INMEETDAG

Waal organiseert een inmeetmiddag waarbij u uw leverancier kunt uitnodigen in de woning. Inmeten is mogelijk na het aanbrengen van de binnenwanden en het storten van de dekvloer. Het is niet mogelijk om de bouw op een ander moment te bezoeken.

Indien u uw keuken bij de aangesloten projectshowroom kiest, dan zorgt Waal ervoor dat deze leverancier komt inmeten. U hoeft dit niet zelf te organiseren.

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

10 INFORMATIEVOORZIENING EN BEZOEKEN BOUW

Wij houden u graag goed op de hoogte van alle ontwikkelingen in het project. In de klantreis 'Bouwfase' op de volgende pagina ziet u hoe de bouwfase verloopt en wat u kunt verwachten.



KLANTREIS BOUWEN & OPLEVERING

Dit deel van de klantreis laat de stappen zien die u neemt tijdens het bouwproces van het project Waelzicht. Hierin is weergegeven wat u van Waal mag verwachten en wat Waal van u verwacht.



NIEUWSBRIEVEN

Nieuwsbrieven via het woningdossier informeren u regelmatig over de actuele stand van zaken op de bouw.

KIJKMIDDAGEN

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen organiseren wij kijkmiddagen. Als de bouw al in een verder gevorderd stadium is, dan organiseren we ook een inmeetmiddag. Op dat moment kunt u uw woning eventueel (laten) inmeten en foto's maken.

Het bouwterrein is alleen op deze kijkmiddagen voor kopers toegankelijk, wel op eigen risico. Het dragen van een bouwhelm is tijdens uw bezoek op de bouwplaats verplicht. Waal zal zorgen dat u een bouwhelm ontvangt. We verzoeken u om stevige schoenen aan te trekken bij een bouwplaats bezoek (sandalen of slippers zijn niet toegestaan). Kinderen onder de 18 jaar zijn helaas niet toegestaan op de bouwplaats.

Conform de Arbo-wet is Waal verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen op het bouwterrein. Dit betekent dat wij ook aansprakelijk zijn voor eventueel letsel aan personen op het bouwterrein. Daarom laten wij alleen kundig personeel of onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van Waal. U begrijpt dat het met het oog op uw persoonlijke veiligheid niet is toegestaan dat u zonder toestemming het bouwterrein betreedt.

Heeft u vragen naar aanleiding van de kijkmiddag? Stuur via het woningdossier een berichtje naar uw woonconsultant.

11 OPLEVERINGSPROCEDURE VAN DE WONING



VOORSCHOUW

De voorschouw (vooroplevering) is een gedeeltelijke controle van de woning. Waal streeft ernaar om de woning bij de voorschouw zoveel mogelijk gereed te hebben. Het kan voorkomen dat onderdelen nog niet klaar zijn. U kunt tijdens de voorschouw bekijken of de woning volgens de afspraken is gebouwd. De voorschouw plannen wij minimaal één werkweek voor de (juridische) oplevering.

Tijdens de voorschouw wordt u begeleid door een van onze medewerkers. Bij de voorschouw worden eventuele gebreken genoteerd. De genoteerde punten proberen wij zoveel mogelijk voor de oplevering te verhelpen.

INFORMATIEVOORZIENING OVER OPLEVERING

Wij informeren u bijtijds over de verwachte oplevering van uw woning. Hiervoor hanteren wij de volgende planning.

OPLEVERPROCES

Communicatie opleveringprognose:

-  **Tot 3 maanden voor oplevering**
Prognose welk kwartaal
-  **Vanaf 3 maanden voor oplevering**
Prognose welke maand
-  **Vanaf 1 maand voor oplevering**
Prognose welke week
-  **2 weken voor oplevering**
Opleverdatum en -tijd

Houd er rekening mee dat een prognose slechts een verwachting is. De prognose is afhankelijk van werkbaar weer, de voortgang van de nutspartijen en het tijdig leveren van bouwmaterialen. Ook werkzaamheden om het openbaar gebied in te richten hebben invloed op de planning.

OPLEVERING

Voor de oplevering van de eerste woning worden eerst de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (zoals de hoofdentree en lift) in het gebouw opgeleverd aan een vertegenwoordiging van de Vereniging van Eigenaars.

De sleuteloverdracht is de officiële oplevering van de woning. Als de woning - behalve eventuele opleveringsgebreken - in orde is ondertekenen u en wij het proces-verbaal van oplevering van Woningborg. Op dat moment worden de sleutels overhandigd (als alle betalingen door Waal zijn ontvangen) en is uw woning ook officieel juridisch overgedragen: u bent de nieuwe eigenaar!

Tijdens de oplevering wordt de woning gekeurd aan de hand van de normen die bij aankoop van de woning gelden voor de bouwonderdelen. Een voorbeeld: voor de beoordeling van glas zijn normeringen opgesteld. Het kan voorkomen dat er een krasje in een ruit zit dat binnen de normering valt. In dat geval heeft u geen recht op reparatie en/of vervanging.

Alleen de punten op het formele opleverformulier van Waal zijn officiële opleverpunten. Aan oplevering op basis van andere normen kunnen geen rechten worden ontleend. Het is daarom in uw eigen belang om kritisch door de woning te lopen en tijdens de oplevering de bemerkingen te bespreken.

Waal adviseert u om u bij de oplevering te laten bijstaan door een onafhankelijke bouwkundige. Een organisatie zoals Vereniging Eigen Huis kan u hierin bijstaan. De kosten voor een dergelijke begeleiding zijn voor uw eigen rekening.

Betalingen

Tenminste 2 weken voor de oplevering ontvangt u de laatste facturen voor de laatste bouwtermijn en de kosten voor de gerealiseerde opties (indien van toepassing). Deze betalingen moeten voor de oplevering zijn bijgeschreven op de bankrekening van Waal. Houd er rekening mee dat deze facturen op tijd zijn voldaan: anders gaat de sleuteloverdracht op de afgesproken datum niet door. De opleveringskeuring vindt altijd plaats op het oplevermoment dat Waal met u afspreekt. Is op dat moment de betaling niet binnen op de rekening van Waal, dan ontvangt u de sleutel op een later moment.

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 de geldende normering. Persoonlijke smaak, of iets 'wel of niet mooi is', wordt niet meegenomen bij de beoordeling van een gebrek en/of tekortkoming.

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

Opleverpunten

Na oplevering van de woning wordt het onderdeel 'Reparaties' toegevoegd aan uw woningdossier, waar u de status van de opleverpunten kunt inzien. De medewerkers van de uitvoering zorgen ervoor dat de opleverpunten zo snel mogelijk worden afgehandeld. Hierbij zijn wij afhankelijk van de beschikbaarheid van onze onderaannemers en vaklieden. Het kan gebeuren dat sommige opleverpunten wat langer op zich laten wachten. De punten die genoteerd zijn op het proces-verbaal moeten in ieder geval binnen 3 maanden na oplevering zijn hersteld, conform de Woningborg-regeling.

Bewonersinformatieboekje

Na de oplevering ontvangt u het bewonersinformatieboekje. Hierin staat alle informatie over het onderhoud aan uw woning, hoe u een gebrek kunt melden en welke partijen betrokken zijn geweest bij de bouw.

VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw is uw woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Sluit daarom met de Vereniging van Eigenaars op tijd een gezamenlijke opstalverzekering af die start op de dag dat het gebouw en de eerste woning wordt opgeleverd. Zo is uw woning verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt.

NA OPLEVERING

Gebreken na oplevering

Ook na oplevering zijn wij u graag goed van dienst. Daarom wordt na oplevering van de woning uw woningdossier aangevuld met een service onderdeel, zie 'Reparaties' in het menu. Via het woningdossier kunt u een reparatie aan uw woning die onder garantie valt direct melden, eventueel voorzien van foto's. Ook kunt u hier de status van uw servicemelding volgen. De betreffende onderaannemer neemt (via het woningdossier) contact met u op om een afspraak te maken.

Afdeling Service wordt uw aanspreekpunt

Als de woning is opgeleverd geeft de woonconsultant het stokje over aan de afdeling Service. Zij zijn vanaf dat moment uw contactpersoon als u vragen heeft over uw woning of als u een vraag heeft over een ingediende garantiemelding. Uw mailbox in het woningdossier wordt afgesloten. Voor de oplevering van uw woning zal u worden geïnformeerd hoe u in contact kunt komen met de afdeling Service.

NUTS EN DATA

Vanaf de dag van oplevering dient u zelf leveringsovereenkomsten af te sluiten met de NUTS bedrijven (stadsverwarming, elektra en water) en evt. abonnementen voor internet en televisie (data)

12 BETALINGEN

Waal factureert de termijnbedragen van de aanneemsom en de kosten van de opties. De termijnen worden conform de termijnregeling in de aannemingsovereenkomst aan u gefactureerd (bij werkzaamheden gereed). Wij vragen u om facturen binnen 14 dagen na de factuurdatum te betalen.

Er zijn twee mogelijkheden tot betaling:

- U stuurt zelf de originele factuur zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldverstrekker) die voor de betaling zorg draagt. Doe dit binnen 14 dagen na factuurdatum.
- U heeft 'eigen' geld en betaalt de factuur zelf binnen 14 dagen na factuurdatum.

Wanneer de bouw start voordat de grond is getransporteerd bij de notaris ontvangt u van Waal termijnfacturen. Deze hoeft u, als u een financier heeft, niet zelf in te dienen voor betaling voordat de levering van de grond bij de notaris heeft plaatsgevonden. In dat geval neemt de notaris de facturen van vervallen termijnen mee in de levering. Wanneer de uiteindelijke betaling na transport plaatsvindt na de betalingstermijn van 14 dagen dan betaalt u ook (bouw)rente. Indien u (een deel van) de woning financiert met 'eigen middelen' kunt u deze facturen wel direct zelf betalen ook al heeft het transport nog niet plaatsgevonden.

De laatste termijn van de aanneemsom en de tweede factuur van de opties (indien van toepassing) dient u te voldoen vóór de oplevering van de woning. Waal zet na ontvangst van uw betaling de bankgarantie van 5% apart bij de notaris. U hoeft hier zelf niets voor te doen.

Indien het resterend openstaand bedrag op het moment van oplevering niet zichtbaar op de rekening van Waal staat, gaat de opleveringskeuring gewoon door. De sleuteloverdracht wordt ingepland zodra het gehele bedrag ontvangen is.

Facturen ontvangt u van ons per e-mail met als afzender termijnen@waal.nl. Houd er rekening mee dat de eerste factuur als ongewenste e-mail in uw spambox terecht kan komen.