

**TUINDERS  
HOF**



# VEELGESTELDE VRAGEN (FAQ)

TUINDERSHOF DE ERVEN FASE 2 | 2 ONDER 1 KAP EN VRIJSTAANDE WONINGEN

14-06-2023

 Waal

# TUINDERSHOF DE ERVEN FASE 2 – 2 ONDER 1 KAP EN VRIJSTAANDE WONINGEN

Met deze lijst van Veelgestelde Vragen hopen wij veel vragen te beantwoorden voor het proces van aankoop tot oplevering van uw woning. Als u een andere vraag heeft dan de vragen uit deze lijst, dan kunt u deze stellen aan uw woonconsultant Regina Ripson.

## INHOUDSOPGAVE

<b>Woonconsultant</b>	<b>3</b>
<b>Optietraject</b>	<b>3</b>
<b>Bouwproces</b>	<b>5</b>
<b>Termijnen en facturen</b>	<b>7</b>
<b>Mijn woning</b>	<b>8</b>

## WOONCONSULTANT

### 1. Waarmee kan de woonconsultant mij helpen?

Uw woonconsultant Regina Ripson is voor u het aanspreekpunt van aankoop tot oplevering van uw woning. U kunt al uw vragen aan haar stellen, indien nodig wordt uw vraag met het projectteam besproken. Via het online portaal homeDNA kunt u een afspraak maken voor het kopersgesprek met Regina. Aan de hand van het kopersgesprek stellen wij u in de gelegenheid de woonwensen te bespreken zoals keuzes optielijst, het afwerkpakket, positie elektrapunten en vensterbank of binnendeur. In verband met de seriematige bouw is het **niet** mogelijk om andere opties te kiezen dan de opties uit de optielijst. Tot de sluitingsdatum kunt u aangeven welke opties van de optielijst u wenst. Uw woonconsultant zal het gewenste meer- en minderwerk uitwerken in een optietekening en -offerte. Na de sluitingsdatum ontvangt u van haar de definitieve optietekening en bevestiging ter ondertekening. Ook tijdens de bouw van uw woning blijft de woonconsultant uw aanspreekpunt. Heeft u vragen over de (voortgang van de) bouw dan kunt u deze aan uw woonconsultant stellen via homeDNA.

## OPTIETRAJECT

### 2. Ik wil de indeling van mijn woning aanpassen, kan dat?

Het bouwsysteem zorgt ervoor dat er flexibiliteit mogelijk is in de indeling van de woning. Hierbij kunt u kiezen voor andere indelingen met verdiepingshoge rechte wanden (dus geen lage wandjes). Hetgeen niet aangepast kan worden is de centrale kern met de trap, meterkast, warmtepomp ruimte, schacht, toilet en technische ruimte boven.

### 3. Welke grote bouwkundige opties zijn er te kiezen?

Ontwikkelcombinatie Tuindershof heeft vooraf goed bekeken welke uitbouwen en dakkapellen er mogelijk zijn. Deze bouwkundige keuzes zijn op de optietekeningen uitgewerkt. Er zijn geen andere grote bouwkundige opties mogelijk.

### 4. Welke mogelijkheden zijn er met het aanpassen van de badkamer en toilet?

Voor de badkamer aanpassingen zijn vooraf vergrotingen en verkleiningen uitgewerkt i.v.m. het leidingwerk en ventilatiekanalen. Deze aanpassingen ziet u in de optielijst en -tekeningen. De indeling van de badkamer kunt u bij de showroom van Van Munster bepalen. Een badkamer op de 2e verdieping is optioneel mogelijk conform optielijst en -tekeningen. Op de begane grond is geen badkamer mogelijk. Het verplaatsen of vergroten van het toilet is niet mogelijk.

### 5. Wat is een sluitingsdatum?

De bouw van uw woning vergt veel voorbereiding. Om tijdig wijzigingen te kunnen verwerken en te bestellen bij leveranciers en onderaannemers, willen wij woonwensen graag tijdig weten. Er zijn voor dit project 3 sluitingsdata waarin verschillende keuzes worden gevraagd uiterlijk op die datum door te geven. Keuzes eerder doorgeven kan altijd en stellen wij op prijs. Het doorgeven van keuzes ná de sluitingsdatum is helaas niet mogelijk en kan niet worden verwerkt. Ook niet tegen bijbetaling.

## **6. Waarom is de sluitingsdatum op de betreffende datum vastgesteld?**

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

## **7. Wat gebeurt er na de sluitingsdatum?**

Na de sluitingsdatum verwerkt uw woonconsultant al uw wensen in een optietekening. Vervolgens worden deze documenten ter controle gestuurd naar de verschillende disciplines die hiermee werken. Zij controleren of de wensen die u heeft in de woning mogelijk zijn, voldoen aan wet- en regelgeving. Er wordt ook bekeken of dit niet in conflict komt met andere zaken in de bouw en er of er extra of minder aansluitingen benodigd zijn voor uw wensen. Op het moment dat uw woonconsultant de reactie van de onderaannemers ontvangt, zal zij de opmerkingen verwerken en de documenten ter ondertekening naar u toesturen. Dit zal twee tot drie weken na de sluitingsdatum zijn. Mocht er een wens niet mogelijk zijn dan neemt uw woonconsultant contact met u op om gezamenlijk te kijken wat wel mogelijk is in uw woning. Indien een keuze onjuist is doorgevoerd op de optiebevestiging en/of optietekening, dan zal dit opnieuw verwerkt worden en opnieuw ter ondertekening worden aangeboden. Het is niet mogelijk om bij de controle nieuwe woonwensen door te geven.

## **8. Hoe lang heb ik de tijd om de definitieve opdracht-bevestiging en koperstekening te ondertekenen?**

Als u de definitieve opdrachtbevestiging en koperstekening van uw woonconsultant ontvangt dan heeft u één week de tijd om deze te ondertekenen. Mocht u nog opmerkingen hebben op de definitieve documenten dan is het belangrijk dat u deze binnen deze week naar uw woonconsultant stuurt, zodat zij hierop nog tijdig antwoord kan geven en u op tijd de documenten ondertekend retour kunt sturen.

## **9. Kan ik voor een laadpaal kiezen?**

De voorziening voor een laadpaal kan worden aangebracht conform optie 21.48. Een daadwerkelijke laadpaal wordt niet aangebracht in verband met de diversiteit in palen, in verband met de verschillende merken/systemen

## **10. Waarom kan ik niet kiezen voor een loze leiding?**

Wij ervaren na oplevering van de woning veel klachten over loze leidingen. Om die reden hebben wij besloten deze optie niet meer aan te bieden. De afgelopen jaren wordt er gewerkt met flexibele buizen die zijn voorzien van een ribbelstructuur. Leidingen die zijn ingestort lopen met de nodige bochten van het aansluitpunt naar de meterkast. In de praktijk blijkt dat het daardoor erg lastig is later een kabel door de loze leiding heen te trekken. Tijdens de bouw worden om deze reden tegenwoordig veelal voorbedrade leidingen toegepast. Om problemen in de toekomst te voorkomen, kunt u alleen bedrade leidingen kiezen.

### **11. Waarom kan je niet kiezen voor een schuifpui?**

Binnen het project is ervoor gekozen houten kozijnen toe te passen. Een natuurlijk product dat bovendien positief bijdraagt aan de CO2 reductie. Een nadeel van hout is dat het licht vervormt onder diverse weersinvloeden. Daarnaast is hout zwaarder dan bijvoorbeeld kunststof of aluminium. Onze ervaring is dat een schuifpui van hout vooral de eerste periode zwaar te bedienen is en na verloop van tijd gaat klemmen of aanlopen. De pui voldoet daarmee vaak niet aan de verwachtingen die u erbij heeft. Daarom hebben wij besloten dit product niet aan te bieden.

### **12. Is het mogelijk om extra zonnepanelen te kiezen?**

Na sluitingsdatum 1 “bouwkundige opties”, kunnen we een uitbreiding tot een maximaal aantal zonnepanelen aanbieden. U krijgt een berekening van het aantal zonnepanelen wat voor uw woning mogelijk en noodzakelijk is. Jullie zullen van ons een persoonlijke offerte ontvangen.

## **BOUWPROCES**

### **13. Wat kan ik verwachten van een kijkmoment?**

Via een nieuwsbrief wordt u uitgenodigd voor een kijkmoment. Een kijkmoment is een moment op de bouwplaats waarbij kopers tijdens de bouw de woningen kunnen bekijken. Zo krijgt u als koper een goed beeld van hoe uw woning eruit ziet, en hoe deze wordt gebouwd. Ook is dit een leuke gelegenheid om uw nieuwe burens te ontmoeten. Tijdens een project nodigen wij u enkele keren uit voor een kijkmoment, het aantal kijkmomenten is afhankelijk van de duur van het bouwproces. Tijdens de eerste kijkmoment ontvangt u van ons 2 helmen per bouwnummer, die u het gehele traject mee moet nemen naar een volgende kijkmoment. Helaas kunnen wij geen kinderen (< 18 jaar) toestaan op de bouwplaats vanwege de landelijke veiligheidsnormering.

### **14. Wat is een inmeetmiddag?**

Een inmeetmiddag is een kijkmoment waarbij u de mogelijkheid krijgt uw woning in te meten. U wordt hiervoor via de nieuwsbrief uitgenodigd. Op dat moment kunt u, indien u dit wenst, met uw eigen onderaannemer/leverancier de woning komen inmeten. Denk hierbij aan uw vloerenleverancier, schilder, keuken- en/of badkamerleverancier\*, e.d. Een inmeetmiddag vindt plaats zodra de woningen ver genoeg afgewerkt zijn dat alles ingemeten kan worden. Dit zal enkele maanden voor oplevering zijn.

*\* Als u een keuken/badkamer via project showrooms afneemt, dan worden deze partijen door Waal uitgenodigd op om de bouw te komen inmeten.*

### **15. Kan ik naast een kijkmiddag of een inmeetmiddag langs komen op de bouwplaats om mijn woning te bekijken?**

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

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

### **16. Wat is een voorschouw?**

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

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

### **17. Wanneer word ik geïnformeerd over de oplevering van mijn woning?**

De opleverprognose voor een nieuwbouwproject is vrij lastig. Wij zijn zeer afhankelijk van externe factoren. Bijvoorbeeld het weer (werkbare dagen), de aansluitingen door Nutspartijen, de beschikbaarheid van materialen, de beschikbaarheid van onderaannemers en mogelijke afwijkingen die tijdens de bouw geconstateerd worden, zijn factoren die invloed kunnen hebben op de planning van de bouw en het moment van opleveren. Belangrijk om te vermelden is dat Waal de woningen altijd graag zo snel en goed mogelijk wil opleveren. U wordt door uw woonconsultant geïnformeerd over de prognose van de oplevering van uw woning. Hiervoor ontvangt u naarmate de bouw vordert een meer specifieke prognose:

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

## 18. Wat gebeurt er tijdens de oplevering?

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

## 19. Wat kan ik verwachten ná oplevering?

Wanneer u de sleutel van uw woning heeft ontvangen, kunt u zelf aan de slag. Mochten er tijdens de oplevering gebreken geconstateerd zijn dan zal Waal deze zo spoedig mogelijk (uiterlijk binnen 3 maanden) herstellen. Hiervoor worden in overleg afspraken ingepland. Als de opleverpunten hersteld zijn, dan zal de uitvoerder u ook om een tweede handtekening vragen. Hiermee geeft u aan dat de opleverpunten hersteld zijn. Helaas kan het voorkomen dat zodra u de woning in gebruik neemt, toch blijkt dat iets niet goed werkt of dat iets niet volledig afgewerkt is. Mocht u iets dergelijks tegenkomen, dan kunt u dit melden op het serviceportaal van Waal op homeDNA. Via dit portaal wordt u, na het maken van een melding, op de hoogte gebracht van de status van uw melding.

## TERMIJNEN EN FACTUREN

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

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

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

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

### 22. Wanneer ontvang ik de factuur van de opties?

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](mailto:termijnen@waal.nl). Houd er rekening mee dat de eerste factuur als ongewenste e-mail in uw spambox terecht kan komen.

**23. Hoe krijg ik het bedrag terug als mijn opties op een retourbedrag uitkomt?**

Vlak voor oplevering ontvangt u het laatste bouwtermijn, hierbij wordt ook de creditfactuur van het retourbedrag naar u verstuurd.



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

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

### **DE WONING**

#### **25. Wat is de standaard afwerking van de woning?**

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

#### **26. Wat houdt een vlakheidsklasse in voor de vloer?**

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

#### **27. Gietvloeren**

Scheurvorming in nieuwbouw komt doorgaans vaker voor dan in bestaande woningen. Dit is te verklaren doordat de ondergrond en wanden in nieuwbouwwoningen nog enkele millimeters "bewegen", waardoor er scheuren in de gietvloer kunnen ontstaan. Een andere oorzaak is het onjuiste gebruik van vloerverwarming. Hoewel vloerverwarming goed te combineren is met een gietvloer, dient u zich wel aan een bepaald stookprotocol te houden om de kans op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken.

#### **28. Vlakheidsklasse voor de wanden**

De wanden in de woning voldoen, met uitzondering van de meterkast, installatieruimtes en (eventuele) trapkast, aan vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm., zijn kleurverschillen toegestaan en volgt de (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze afwerking wordt ook wel "behangklaar" genoemd. Behangklaar is het afwerkkniveau van de ondergrond waarop een behanger, zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen, met een stevig behang kan behangen. Het licht opschuren, afsteken van kleine stuc/spackresten en eventueel voorstrijken van wanden om de zuigende werking van de ondergrond te voorkomen zal door de behanger uitgevoerd moeten worden. Behangklare wanden zijn niet geschikt om sauswerk of dunne (vlies)behangen aan te brengen. Wand dienen hiervoor eerst behandeld te worden. De onderzijde van de kanaalplaatvloeren van alle ruimten, met uitzondering

van de meterkast en (eventuele) trapkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht.

### **29. Kan ik de V-naden in de plafonds laten dichtzetten?**

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

### **30. Hoe hoog zijn de plafonds in de woning?**

De plafondhoogte van uw woning is circa 270 cm hoog.

### **31. Sparen vloerverwarming onder de keuken**

Woningen worden tegenwoordig verwarmd door een warmtepomp of zijn aangesloten op een warmtenet. De temperatuur die daarmee door de vloerverwarmingsleidingen loopt is veelal niet hoger dan 35 graden. Voor uw beeld: dit is lager dan uw eigen lichaamstemperatuur en de meeste apparaten in een keuken geven meer warmte af. Het sparen van de vloerverwarming onder de keuken is daarom niet nodig. Voor de verankering van uw keuken adviseren wij u vooraf met een daarvoor bestemde leidingzoeker te bekijken waar de vloerverwarmingsleidingen lopen. Ook kunt u de vloer licht bevochtigen. De leidingen zullen zich dan snel aftekenen op de vloer, omdat de vloer daar het snelst droogt. Nadat dit bekend is, kunt u de keuken verankeren.

### **32. Palen voor een toekomstige uitbouw:**

Het kan voorkomen dat u op dit moment nog geen behoefte heeft een uitbouw aan uw woning te plaatsen of daarvoor de financiële middelen niet heeft. Wij krijgen daarom vaak het verzoek om wel alvast heipalen aan te brengen zodat daar in de toekomst makkelijk een uitbouw op geplaatst kan worden. Er zijn een aantal redenen waarom wij dit niet aanbieden:

- Als u tijdens de bouw ervoor kiest een uitbouw te plaatsen, zullen wij de heipalen in het verlengde van de dragende bouwmuren plaatsen. De uitbouw wordt dan eigenlijk op een stukje grond van de burens gebouwd. Dit is juridisch geregeld in de koopovereenkomst. Of u na oplevering nog steeds van deze regeling gebruik maakt of dat u de uitbouw volledig op eigen grond plaatst, is nu nog niet bekend. Het zou daarmee dus kunnen dat de paal verkeerd aangebracht wordt.
- Mocht u in de toekomst toch een uitbouw willen aanbrengen, dan verwijzen wij u naar een gekwalificeerd constructeur. U dient rekening te houden met een stalen constructie onder de vloer ter plaatse van de huidige achtergevel. Deze constructeur kan u adviseren over de benodigde palen en de juiste positie daarvan.

**33. Waar vind ik nog meer informatie over het kopen van een nieuwbouwwoning?**

Op de website van bewust nieuwbouw vind je meer informatie over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Kijk op [www.bewustnieuwbouw.nl](http://www.bewustnieuwbouw.nl) voor meer informatie.